



Développements périurbains en Allemagne de l'Est : l'exemple de la région de Leipzig

*Urban development at the edge of the city: large housing estates and suburbia
— the example of metropolitan Leipzig*

*Stadtentwicklung am Rand der Stadt : Großwohnanlagen und Suburbia am
Beispiel der Stadtregion Leipzig*

Reinhard Wießner



Édition électronique

URL : <http://journals.openedition.org/rge/3804>

DOI : 10.4000/rge.3804

ISSN : 2108-6478

Éditeur

Association des géographes de l'Est

Édition imprimée

Date de publication : 1 juin 2001

ISSN : 0035-3213

Référence électronique

Reinhard Wießner, « Développements périurbains en Allemagne de l'Est : l'exemple de la région de Leipzig », *Revue Géographique de l'Est* [En ligne], vol. 41 / 3 | 2001, mis en ligne le 09 juillet 2013, consulté le 08 septembre 2020. URL : <http://journals.openedition.org/rge/3804> ; DOI : <https://doi.org/10.4000/rge.3804>

Ce document a été généré automatiquement le 8 septembre 2020.

Tous droits réservés

Développements périurbains en Allemagne de l'Est : l'exemple de la région de Leipzig

*Urban development at the edge of the city: large housing estates and suburbia
— the example of metropolitan Leipzig*

*Stadtentwicklung am Rand der Stadt : Großwohnanlagen und Suburbia am
Beispiel der Stadtregion Leipzig*

Reinhard Wießner

Introduction

- 1 Depuis les débuts de l'industrialisation, la périphérie des villes a connu une forte croissance sous forme de lotissements plus ou moins planifiés. Avec la grande extension spatiale des villes au cours de l'industrialisation, notamment dans la deuxième moitié du XIX^e siècle et au début du XX^e siècle (Gründerzeit), de nouveaux espaces urbains sont apparus que l'on considère maintenant comme appartenant aux quartiers anciens et péricentraux de la ville-centre, au même titre d'ailleurs que les extensions de l'entre-deux guerres.
- 2 La phase de développement urbain postérieure à la deuxième guerre mondiale a été marquée (sous sa forme socialiste) essentiellement par la construction de nouveaux grands ensembles qui, la plupart du temps, ont été construits sur de vastes surfaces libres situées en bordure des limites administratives de la ville. Après le changement politique de la fin des années 80 il s'est produit, au début des années 90, une nouvelle phase de croissance de l'espace urbain résultant d'une périurbanisation au-delà des limites administratives de la ville. Dans les communes situées aux portes mêmes ou dans le voisinage des villes est-allemandes, de nouveaux espaces d'habitat, des lotissements de maisons individuelles et des zones d'activités se sont développés, alors que, pendant l'époque socialiste, ils étaient totalement inexistantes.

- 3 L'objectif de cette contribution est d'expliquer les processus de développement des espaces urbains en périphérie des villes d'Allemagne orientale au cours de la phase de transformation de la fin des années 80 et de présenter les conditions politiques et socio-économiques qui les sous-tendent. Il s'agira, d'une part, de la formation et de l'évolution de l'espace périurbain, d'autre part du sort et de l'avenir des grands ensembles qui, en tant qu'héritage de l'époque socialiste, font l'objet d'une remise en cause.
- 4 L'analyse concerne surtout la ville et la région urbaine de Leipzig qui est, après Berlin, la plus importante agglomération d'Allemagne orientale. On présentera également les traits généraux de l'évolution des villes d'Allemagne orientale parce que les tendances observées dans les grandes villes sont à bien des titres généralisables. Bien des évolutions que l'on va ici caractériser ressemblent à des processus qui, dans les décennies passées, se sont produits dans les Länder de l'Ouest. À bien des égards, ces processus se sont reproduits par étapes, après la réunification. Les conditions politiques, sociales et économiques spécifiques qui prévalaient en Allemagne de l'Est après le bouleversement de 1989 étaient cependant différentes de la situation antérieure en Europe de l'Ouest. Par là même les processus sont différents et exigent un modèle explicatif spécifique.

I. Les grands ensembles : l'image de marque de la ville socialiste

- 5 Tout d'abord, il est nécessaire de jeter un rapide regard en arrière sur l'évolution des villes et du marché du logement pendant la période socialiste, afin d'expliquer les conditions spécifiques de la situation à la fin des années 80. L'ex-RDA appliquait les principes socialistes du développement urbain avec plus de zèle et plus d'efficacité que d'autres états socialistes. La construction de nouveaux logements, en particulier, était entièrement sous le contrôle de l'État. Ainsi, on a construit presque exclusivement des appartements dans des immeubles collectifs à plan standardisé. Seuls 5 à 10 % des nouveaux logements ont été construits (le plus souvent également sous l'égide de l'état) sous la forme de maisons individuelles, principalement dans des régions rurales ainsi que pour des familles nombreuses ou pour des groupes sociaux privilégiés.
- 6 De cette façon, un dualisme entre deux secteurs importants du marché du logement est apparu dans les villes :
- 7 – d'une part, des quartiers anciens denses, datant principalement de la fin du XIX^e siècle (Gründerzeit) et de l'entre-deux guerres, qui appartenaient pour la plus grande partie à des particuliers et qui ont subi une dégradation continue et dangereuse pendant la période socialiste,
- 8 – d'autre part, de nouveaux ensembles d'habitat postérieurs à la guerre, construits en périphérie des villes, sous la forme de projets de prestige du régime socialiste et constitués de hauts immeubles en plaques de béton (Plattenbau).
- 9 Le but était de réaliser une ville compacte. Les processus de périurbanisation qui ont marqué, après la guerre, le développement des villes dans les pays occidentaux, ont été ici inexistantes (Schöllner 1986, Hunger et al. 1990). Les quartiers de maisons individuelles en ville et en banlieue représentaient les vestiges de formes de propriété et d'habitat

idéologiquement condamnées, antérieures à l'époque socialiste et datant essentiellement des années 30.

- 10 Dans les deux décennies postérieures à la seconde guerre mondiale, la planification étatique de l'économie avait surtout pour objectif la reconstruction et le développement de l'industrie. Les investissements ont été injectés surtout dans ce secteur économique, de façon massive dans les secteurs de base et dans l'industrie de biens d'équipement. L'ensemble du secteur de la consommation, et à l'intérieur de celui-ci, la construction de logements, ont été négligés par les projets de l'état. Ce n'est que dans les années 70 que les objectifs de l'état ont changé ; une politique de logements a été déclarée comme étant un des objectifs essentiels et a donc été mise en place avec succès par le « programme de construction de logements de 1973 ».
- 11 Le programme a été mis en application dans les années 70 et 80, surtout par la construction, en périphérie des villes, de grands ensembles de logements locatifs appartenant à l'état ou à des coopératives. En raison des contraintes financières, on a perfectionné le principe de la construction standardisée en adoptant un type unique de bâtiment et d'appartement dans l'ensemble du pays. Les grands ensembles d'Allemagne orientale se distinguent ainsi de ceux d'Europe occidentale non seulement par leur extrême standardisation, mais aussi par leurs dimensions plus grandes. À Leipzig par exemple, on a construit, à côté d'autres grands ensembles, le quartier de Grünau qui, avec 35 000 logements pour pratiquement 100 000 habitants, constitue l'un des plus importants grands ensembles d'Allemagne orientale et atteint ainsi la taille d'une grande ville construite « auf der grünen Wiese » (Müller 1996).
- 12 L'importance du programme de construction de logements de la RDA peut être appréhendée par une comparaison avec la production de logements en Allemagne de l'Ouest : à partir de l'année 1976 et jusqu'à la fin des années 80 on a construit en RDA plus de logements par habitant qu'en RFA (Wießner 2000). Comme la seule alternative aux grands ensembles était les vieux quartiers de plus en plus dégradés, les grands ensembles aux appartements équipés de façon moderne sont devenus les quartiers d'habitation privilégiés pendant l'époque socialiste. L'objectif idéologique de réaliser, dans ces quartiers, une mixité sociale, grâce à un standard d'habitat unique pour toutes les catégories de la population, a pu être largement atteint par des dispositions restrictives en ce qui concerne l'attribution des logements. Dans les zones nouvellement construites, la tendance était toutefois à la surreprésentation des classes moyennes-supérieures de la société, ainsi que des jeunes ménages (Hannemann 1996).
- 13 À l'époque de la RDA il n'y a donc pas eu de périurbanisation, non seulement par rapport à l'habitat, mais aussi en ce qui concerne les activités commerciales et industrielles. Les activités ainsi que les autres secteurs ne se sont pas développés, non seulement à cause de leurs possibilités d'investissement limitées, mais aussi à cause de leur situation dans les quartiers du « Gründerzeit ». En ce qui concerne la région s'étendant autour de Leipzig et de Halle, on doit de toute façon souligner qu'il s'agissait d'une région constituée seulement de communes rurales et de petites villes, mais on y trouvait aussi d'importants gisements de lignite exploités à ciel ouvert, aux localités marquées par ces activités de production énergétique et industries liées.

II. Les conditions spécifiques du développement urbain durant la période de mutation

- 14 Les processus dominants du développement en périphérie des villes est-allemandes après la réunification s'accompagnent d'une expansion de la périurbanisation ainsi que d'une transformation et d'une revalorisation des grands ensembles. La compréhension des deux évolutions nécessite d'abord d'examiner de plus près quelques-unes des conditions particulières dans lesquelles se sont effectués les changements en Allemagne de l'Est.
- 15 La première de ces conditions est le transfert du système politique, juridique, économique et social de l'Allemagne de l'Ouest qui s'est accompagné d'importants transferts financiers. Par rapport à d'autres états est-européens en voie de réforme, l'Allemagne de l'Est a, par là même, été considérablement favorisée. Différents secteurs ont bénéficié de subventions directes de l'état et de l'Union européenne ainsi que d'aides indirectes sous la forme de déductions fiscales. En ce qui concerne l'évolution en bordure des villes, il faut souligner l'importance particulière des mesures suivantes : les subventions et les importantes déductions fiscales pour la construction de nouveaux logements ; les subventions pour la construction de nouvelles zones industrielles et de nouvelles zones d'activités, ainsi que des aides financières pour la réhabilitation des grands ensembles.
- 16 Tous les problèmes issus du processus de transformation n'ont pas pu être résolus par des transferts financiers. Malgré les subventions importantes, il existe encore actuellement de graves problèmes résultant en particulier de la désindustrialisation massive et de la lenteur du processus de régénération économique. À Leipzig par exemple, le nombre des actifs de l'industrie a dramatiquement diminué, passant de 100 000 en 1989 à environ 15 000 (Schmidt 1996). Les nouveaux établissements de taille importante, comme par exemple en Saxe l'usine Volkswagen de Zwickau ou encore les activités de Siemens et d'autres firmes de microélectronique à Dresde qui peuvent constituer les moteurs d'un essor économique, sont au total encore trop rares. Les centres de décision et les départements de recherche et développement des grandes entreprises, ainsi que les services à orientation économique sont encore nettement sous-représentés en Allemagne de l'Est (Blotevogel 1998). À Leipzig, les perspectives d'avenir sont liées à la nouvelle foire, à l'extension de l'aéroport, au projet d'usine Porsche ainsi qu'à la construction d'une cité des médias. Mais les effets positifs significatifs sur le marché du travail ne sont pas encore visibles.
- 17 Conséquence de l'insuffisance du développement économique, les taux de chômage en Allemagne de l'Est restent, de façon persistante, à un niveau élevé (environ 17 %). Dans les villes, on remarque qu'un fossé se creuse entre les couches sociales et les phénomènes de pauvreté s'amplifient (Dangschat 1997), même si naturellement les situations d'extrême détresse matérielle des foyers ont pu être évitées par l'insertion dans le réseau social de l'état-providence allemand et par d'importantes mesures de politique de l'emploi. L'inégalité économique entre l'ouest et l'est de l'Allemagne a entraîné, en particulier au cours des premières années qui ont suivi les changements politiques, une migration d'est en ouest et de fortes pertes de population en Allemagne orientale. Pour la ville de Leipzig, on constate qu'environ 50 000 des plus de 500 000 habitants de l'époque ont quitté la ville pour s'installer dans la partie ouest du pays.

50 000 habitants supplémentaires ont migré vers les nouvelles zones périurbaines, phénomène sur lequel nous reviendrons plus loin.

- 18 Une autre particularité du processus de transformation en Allemagne de l'Est est due à la valeur que l'on accorde à la propriété privée dans la philosophie économique (ouest-) allemande. C'est pourquoi, dans le processus de restitution est-allemand, on a appliqué le principe « restitution plutôt que dédommagement ». Suivant ce principe, les confiscations perpétrées pendant l'époque socialiste, et déjà pendant la période nazie, ont entraîné des restitutions, c'est à dire que les biens ont été rendus à leurs anciens propriétaires ou leurs héritiers. Étaient cependant exclues de ces restitutions, les confiscations faites pendant la période d'occupation soviétique de 1945 à 1949. On a fait également une entorse au principe de restitution dans le cas des investissements les plus importants, ainsi que dans les grands ensembles de logements socialistes et pour les périmètres de protection minière. La complexité du principe de restitution a empêché un règlement rapide des questions de propriété. Les problèmes de propriété non résolus ont ainsi constitué une entrave essentielle à l'investissement, en particulier lors de la première phase de transformation, notamment pour les biens immobiliers destinés à l'habitat et aux activités de la ville-centre.
- 19 Le processus le plus spectaculaire du développement des villes en Allemagne de l'Est s'est joué au-delà des limites administratives de la ville, dans la zone périurbaine à forte croissance. Ce processus de périurbanisation s'est amorcé juste après le changement politique et a concerné, d'une part, l'emplacement d'infrastructures de services et d'activités ainsi que d'autre part le développement de la population et la construction de logements (Burdack et Herfert 1998, Herfert 1997, Häussermann 1996a, 1996b, Schmidt 1997a, 1997b, Wiest 1998).
- 20 Encouragées par d'importantes subventions de l'état, une multitude de grandes zones d'activités ont été aménagées au début des années 90 dans les communes périurbaines. De nouvelles et spectaculaires implantations sont apparues en situation périurbaine sous la forme de très vastes centres commerciaux, comme par exemple le Saalepark entre Halle et Leipzig, qui était, au moment de son ouverture, le plus grand centre commercial d'Allemagne. De telles évolutions ont également provoqué le déplacement massif dans l'espace périurbain de fonctions typiques du centre-ville (Schmidt 1997a). L'ampleur des surfaces disponibles dépasse tellement les besoins des activités désirant s'y installer, qu'à côté de zones d'activités complètement occupées, le paysage des alentours des villes est maintenant marqué par de nombreuses « prairies illuminées » symbolisant l'insuffisance des investissements. L'espoir que de nouvelles zones d'activités conduiraient automatiquement à de nouveaux emplois et à un essor économique s'est avéré en grande partie trompeur. Après le tournant politique, la zone périurbaine est devenue l'espace essentiel de construction de nouveaux logements et de croissance de la population. Les nouvelles implantations ressortent par un paysage constitué de maisons individuelles et de maisons juxtaposées (photos 1, 2 et 3) ainsi que de plus petits ensembles d'habitat constitués d'immeubles de quelques étages. Rien que dans les environs de Leipzig, de nouveaux espaces d'habitat ont été aménagés pour plus de 100 000 habitants (Stadt Leipzig 1997).

Photo 1 : Ensemble résidentiel typique de la construction bon marché en périphérie



Photo 2 : Maisons individuelles dans un nouvel espace périurbain relativement dense

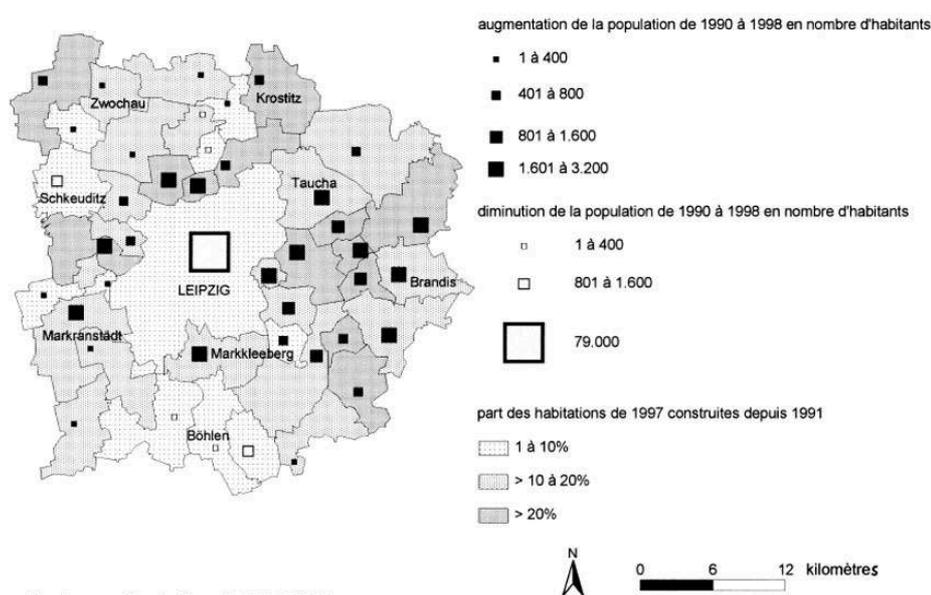


Photo 3 : Vivre au vert dans une commune périurbaine près de Leipzig



- 21 La figure 1 montre les dimensions de cette évolution. D'un côté, on a représenté la part des bâtiments d'habitation construits depuis 1991 dans l'ensemble du bâti en 1997. Tandis que la ville de Leipzig n'a connu qu'une faible croissance pendant la période, la plupart des communes environnantes ont fortement augmenté. En 1997, dans les communes représentées, une habitation sur six était déjà postérieure à 1989 et, dans nombre de cas, c'était même un tiers à un quart des habitations.

Figure 1 : Évolution de la population et construction de logements neufs à Leipzig et dans les environs



- 22 Le nombre d'habitants suit cette évolution. Dans l'ensemble, la région a souffert d'une diminution de sa population durant la période considérée, de 1990 à 1998. Ainsi, la ville

de Leipzig a subi une perte considérable de 79 000 habitants, tandis que la plupart des communes périphériques ont augmenté. Sur la figure 1, on remarque une forte croissance dans les communes au voisinage immédiat de Leipzig, ainsi que le long d'un axe oriental. Seul le rattachement à Leipzig de plusieurs communes périurbaines au cours des années 1998 et 1999 a permis à la ville d'atteindre de nouveau de justesse les 500 000 habitants.

- 23 Les processus de périurbanisation représentés semblent confirmer la thèse de Lichtenberger (1990) selon laquelle un changement du système de développement urbain se manifeste d'abord en dehors du corps urbain existant. Les nouvelles structures correspondent (en théorie) à la situation du nouveau système s'opposant aux structures urbaines antérieures. Après la période socialiste pendant laquelle la construction de grands immeubles dans les grands ensembles était devenue le symbole du développement et de l'extension des villes, il semble que la nouvelle phase postsocialiste de développement urbain soit caractérisée principalement par une rapide croissance de la périurbanisation.
- 24 Une telle interprétation s'avère en partie vraie. Le processus de périurbanisation est en fait le résultat d'un choix d'implantation correspondant aux forces du marché, mais reflètent aussi l'individualisme social croissant et la diversification de la société postsocialiste. L'ampleur de ce phénomène et l'absence de coordination qui accompagnent ce processus de périurbanisation sont en contradiction avec les concepts d'aménagement régional et urbain actuellement en vigueur en Allemagne. Elles ne sont pas, de toute façon, l'expression normale du nouveau système et reposent beaucoup plus sur les circonstances exceptionnelles prévalant pendant la phase initiale de transformation et sur les instruments politiques spécifiques que constituent les aides à l'investissement (Meyer, Pütz 1997). Par rapport à la périurbanisation qui s'est développée en Europe de l'Ouest, il faut ajouter que cette périurbanisation ne s'est pas développée dans un contexte de pression démographique ou de croissance des régions urbaines. Bien au contraire, on observe une diminution de la population régionale.
- 25 Les principaux facteurs influençant le développement de l'espace périurbain sont à chercher dans les conditions qui ont marqué la phase initiale de transformation, juste après le tournant politique. Cette époque était caractérisée par l'absence d'orientation et l'incapacité de l'administration à agir. Il n'existait, ni concept solide du développement urbain et régional, ni d'institution de planification et d'administration. Ce ne sont pas les aménageurs urbains et régionaux, mais les investisseurs qui ont alors dessiné les grands traits du développement dans « l'Est sauvage ». Les investisseurs avaient intérêt à obtenir aussi vite que possible des terrains propices à leurs projets. Pour différentes raisons, c'est dans les zones périurbaines que se trouvaient de telles opportunités : les problèmes de propriété non résolus jouaient un rôle nettement moindre dans les communes de périphérie que dans les villes-centres ; les investisseurs pouvaient conduire des négociations plus facilement avec les administrations des communes rurales qu'avec les administrations des grandes villes ; les prix des terrains en périphérie étaient plus bas que dans la ville-centre ; de plus, pour certaines activités de services, une situation favorable le long des autoroutes ou des voies rapides pouvait être avantageusement obtenue.
- 26 En plus, le processus de périurbanisation a été favorisé et intensifié par les programmes d'aide de l'état, notamment par les fortes subventions et les facilités fiscales accordées à l'aménagement de zones industrielles et de zones d'activités, ainsi qu'à la

construction de nouveaux logements. L'aide de l'état à la construction de logements neufs a eu des conséquences particulièrement peu claires. Les conditions financières étaient extrêmement lucratives pour les gros investisseurs qui construisaient des appartements et des maisons avec l'intention de les louer. Dans ces cas là, on pouvait, dans les cinq années suivant l'acquisition, déduire des impôts 50 % du prix du logement. De cette façon, une personne gagnant très bien sa vie et devant payer environ 50 % d'impôts, pouvait récupérer un quart du prix d'achat. Les entrepreneurs en bâtiment et les sociétés immobilières originaires essentiellement d'Allemagne de l'Ouest ont su recourir aux fortes disponibilités en capital d'investisseurs ouest-allemands. Ni la situation, ni la qualité architecturale, ni l'équipement des habitations ou même la demande effective de logement n'ont constitués des critères décisifs pour les acheteurs. Leur intérêt premier était de réduire leurs impôts. La population est-allemande est d'abord restée à l'écart de ce système de déductions fiscales. Dans les années qui ont suivi le tournant politique, les prix et les loyers des logements neufs ont atteint des niveaux extrêmement élevés, sans rapport avec les économies et les revenus des Allemands de l'Est. Les locataires des logements nouvellement construits étaient en fait souvent des Allemands de l'Ouest engagés dans la reconstruction de l'économie et de l'administration de l'Allemagne de l'Est.

- 27 Le boom de la construction a provoqué naturellement un déséquilibre de l'offre et de la demande, suivi d'une baisse notable des prix à partir du milieu des années 90. Les ménages locaux à revenu confortable et stable ont alors été en mesure de payer des loyers plus modérés ou de satisfaire leur rêve de devenir propriétaire d'un appartement ou d'une maison individuelle, aspiration légitime en Allemagne de l'Est aussi.
- 28 Après l'abrogation des fortes déductions fiscales à la fin de 1997, la dynamique de construction de nouveaux logements en zone périurbaine a été fortement freinée. Mais les conséquences du puissant processus de périurbanisation en Allemagne de l'Est sont encore sensibles aujourd'hui. Le développement et la nécessaire revitalisation des villes-centres ont pâti de la compétition engagée avec les zones périurbaines pour récupérer le potentiel économique et démographique régional. De grands centres commerciaux construits « auf der grünen Wiese » (hors agglomération) ont limité les chances du développement des centres-villes. Les fortes aides financières à la construction de logements neufs ont réduit le potentiel disponible pour la réhabilitation des quartiers anciens. La baisse des ressources fiscales due à l'émigration de la population dans les communes périphériques a réduit la capacité des villes-centres à intervenir. En outre, les flux induits par les migrations alternantes et par les consommateurs vers les centres commerciaux ont considérablement augmenté. Comme ces trajets sont en majeure partie effectués en voiture particulière, ce phénomène contribue considérablement à la pollution.
- 29 Entretemps, les villes-centres semblent rattraper leur retard dans la compétition qui les oppose à leur périphérie. Les organismes régionaux de planification sont aujourd'hui capables d'intervenir pour réguler et limiter les processus de développement périurbain. Les problèmes de propriété sont largement éclaircis. Les modalités des aides de l'état ont été infléchies au profit des besoins des villes-centres. Les villes-centres elles-mêmes développent de nouvelles idées, des concepts et des projets (à Leipzig par exemple d'importants efforts de réhabilitation des vieux quartiers, des projets de construction de lotissements de maisons individuelles à

l'intérieur de la ville, ainsi que des initiatives de marketing pour animer le centre) afin de retrouver leur position de centres des commerces, de l'habitat et de l'urbanité. Après les évolutions mouvementées des dernières années, on assiste à une certaine stabilisation de la relation entre la ville-centre et la zone périurbaine.

- 30 La construction de logements neufs dans l'espace périurbain se concentre aujourd'hui de plus en plus sur les meilleurs emplacements, par exemple dans les localités situées au sud de Leipzig où les paysages dévastés des anciennes mines de lignite à ciel ouvert sont réaménagés et transformés en aires de loisirs avec une succession de lacs dans des excavations laissées ouvertes, avec des forêts et diverses autres éléments attractifs (Argos 1998). Le premier de ces nouveaux lacs situés en bordure sud de Leipzig, le lac de Cospuden, d'une surface de 500 ha, a été inauguré officiellement à la fin du mois de mai 2000, après la mise en eau d'une excavation (photo 4). Avec une vaste plage de sable, un port de plaisance, des infrastructures de restauration variées, un terrain de golf et d'autres possibilités d'activités sportives, ainsi que des pistes cyclables et des chemins de randonnée dans les environs, un véritable paradis des loisirs est en train de naître. Celui-ci est déjà devenu un but d'excursion apprécié et a naturellement stimulé la construction de logements à proximité.

Photo 4 : Le lac de Cospuden : réhabilitation d'une exploitation de lignite, premier élément de la chaîne de lacs en voie de constitution au sud de Leipzig



- 31 La périurbanisation et l'espace de loisir en voie de développement offrent en tous cas de nouvelles potentialités à la région située au sud de Leipzig. Dans l'ensemble, celle-ci doit être encore considérée comme une perdante du processus de transformation. L'arrêt de l'exploitation du lignite, ainsi que la diminution de la base industrielle sont à l'origine d'importants problèmes d'emploi. Les bâtiments vides ou en ruines sont encore une image courante des communes situées au sud de Leipzig. Même sur la figure 1, on peut observer que, par contraste avec l'évolution générale dans l'espace périurbain, la population des communes situées au sud de Leipzig diminue, et l'importance de la construction de logements neufs apparaît faible. Avec la

transformation en espace de loisir on cherche, dans le cadre des concepts de développement régional, à faire émerger une zone d'attraction spécifique pour l'installation de nouvelles activités industrielles. L'avenir montrera si ce calcul est juste.

IV. Le dilemme postsocialiste des grands ensembles

- 32 De façon générale, on peut observer un démarrage et même une régénération considérable dans l'espace périurbain, ainsi que dans beaucoup de quartiers des villes-centres, par exemple dans les centres-villes et les quartiers anciens déjà réhabilités. En revanche, les grands ensembles s'avèrent de plus en plus comme les zones à problèmes des villes. Une grande discussion sur l'avenir des grands ensembles des villes est-allemandes a déjà eu lieu juste après le tournant politique (Müller 1997b, Rietdorf 1997b). Le jugement porté sur ces logements et ces quartiers deviendrait-il moins favorable depuis que les habitants ont maintenant d'autres alternatives de logement qu'à l'époque socialiste ? Un processus d'érosion sociale et de dégradation de l'habitat commencerait-il comme dans beaucoup de grands ensembles d'Allemagne de l'Ouest et de France où, en particulier dans les zones à forte proportion de logement social, des conflits sociaux d'intensité croissante sont apparus ?
- 33 Sensibilisés par les expériences négatives d'Europe occidentale, les hommes politiques et les aménageurs ont pris conscients de ces risques et ils ont lancé des programmes spéciaux pour l'amélioration de la qualité de la vie et des infrastructures dans les grands ensembles. D'importantes mesures ont été mises en œuvre : la réhabilitation de maisons et d'appartements a été accélérée, de nouveaux centres commerciaux et des infrastructures de loisirs sont apparus et ont réduit le déficit existant, la qualité de l'environnement de l'habitat s'est améliorée par la réalisation d'espaces verts et grâce à des mesures de planification de la circulation (Rietdorf 1997a, Müller 1997a, Keitel 1997). De plus, sur des espaces libres situés à l'intérieur ou en bordure des grands ensembles, on a construit ou on prévoit de construire de nouveaux immeubles d'habitation, et même pour partie des maisons individuelles.
- 34 Malgré tout, beaucoup de signes indiquent qu'aujourd'hui on n'est pas parvenu à augmenter l'attractivité de ces quartiers de façon durable et à stabiliser les structures sociales. En ce qui concerne les migrations, on peut repérer deux tendances principales : des départs des grands ensembles vers les nouvelles zones d'habitation qui sont entrepris principalement par les ménages les plus aisés (Kahl 1997, Sailer-Fliege 1998) et des migrations de la ville-centre vers les grands ensembles qui sont provoqués en partie par l'exclusion des ménages socialement plus faibles au cours de la réhabilitation des quartiers anciens. Les deux tendances migratoires conduisent à un processus de filtrage social vers le bas dans les grands ensembles.
- 35 Dans une étude sur Leipzig-Grünau on a demandé aux habitants s'ils conseilleraient à un de leurs amis de venir s'installer à Grünau (tableau 1). En 1995 il n'y avait que 33 % des personnes qui répondaient oui et ce faible taux était déjà inférieur à ceux des années précédentes (Kahl 1997). L'étude a également montré que le revenu moyen des ménages de Grünau était toujours plus faible qu'en moyenne à Leipzig. Même les tentatives de privatiser une partie des logements des grands ensembles en les vendant aux locataires ont plus ou moins échoué (Killisch/Holtmann 1996, Großhans 1997).

Tableau 1 : Réponses positives à la question : conseillerez-vous à un bon ami de venir s'installer à Grünau ?

Année	1981	1987	1992	1995
Réponse : oui	72 %	61 %	39 %	33 %

Source : Kahl, 1997, S. 25

- 36 Récemment, on constate une évolution dramatique : suite à la construction de beaucoup de logements neufs dans les environs, aux processus de migration décrits ci-dessus et à la baisse générale de la population, le nombre de logements vides augmente de façon préoccupante. L'administration municipale estime à environ 60 000 pour l'année 2000 le nombre de logements vides à Leipzig, surtout dans les vieux immeubles non restaurés, mais également dans les grands ensembles. Avec la destruction des logements vétustes on doit aboutir, non seulement à une diminution du nombre de logements vides, mais aussi juguler la menace d'un effondrement du marché du logement. Les planificateurs nourrissent de nouveau l'espoir d'améliorer la qualité de l'environnement dans les grands ensembles en diminuant la densité et en remodelant les quartiers.
- 37 Jusqu'à présent, les évolutions visibles montrent une dévalorisation constante de l'attractivité et de l'image des grands ensembles. Il paraissait évident que les grands ensembles en « Plattenbau » ne représenteraient plus comme à l'époque socialiste un secteur essentiel du marché du logement. Mais même les mesures de réhabilitation et de remodelage n'ont pas permis de limiter leur dévalorisation sociale. Toutefois, on doit relativiser ces observations car les plus grands problèmes d'évolution des grands ensembles à Leipzig concernent le quartier de Grünau et apparaissent d'intensité inégale suivant les quartiers. L'évolution des ensembles de plus petite taille pose moins de problèmes qu'à Grünau.

Conclusion

- 38 Dans l'ensemble, il apparaît clairement que le changement politique en Allemagne de l'Est, et spécialement dans la ville et la région de Leipzig a provoqué un étalement urbain important. De nouvelles implantations et de nouvelles zones d'activités sont apparues, les paysages sont remodelés, les anciennes zones d'habitat font l'objet d'une revalorisation. Les zones de nouvelle prospérité (exprimant également une restructuration économique réussie) se sont développées surtout dans les nouvelles implantations périurbaines. De façon nouvelle, l'évolution en Allemagne de l'Est est caractérisée par la compétition entre la ville-centre et les zones périurbaines en ce qui concerne notamment les fonctions, ainsi que par les effets pervers du processus incontrôlé de périurbanisation. Les difficultés persistantes issues du processus de transformation expriment les problèmes toujours aussi importants posés par le marché du travail, ainsi que les disparités sociales et spatiales croissantes à l'origine de l'apparition d'espaces urbains à problèmes comme les grands ensembles ou les communes du bassin minier au sud de Leipzig.

BIBLIOGRAPHIE

- Blotevogel H.H. (1998). — Europäische Metropolregion Rhein-Ruhr. Theoretische, empirische und politische Perspektiven eines neuen raumordnungspolitischen Konzepts. Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes Nordrhein-Westfalen. Dortmund.
- Burdack J., Herfert G. (1998). — Neue Entwicklungen an der Peripherie europäischer Großstädte – Ein Überblick. *Europa regional* 6, H. 2, S. 25-44.
- Dangschat J. (1997). — Sozialer Wandel in der Stadt - Beispiel Ostdeutschland. In : Kovács, Z., Wießner, R. (Hrsg.) : Prozesse und Perspektiven der Stadtentwicklung in Ostmitteleuropa (Münchener Geographische Hefte 76), S. 97-122. Passau.
- Großhans H. (1997). — Humanisierung der großen Siedlungen - der Beitrag der Wohnungswirtschaft. In : Rietdorf, W. (Hrsg.) : Weiter wohnen in der Platte, S. 79-108. Berlin.
- Hannemann C. (1996). — Entdifferenzierung als Hypothek - Differenzierung als Aufgabe : Zur Entwicklung der ostdeutschen Großsiedlungen. In : Häußermann, H., Neef, R. (Hrsg.) : Stadtentwicklung in Ostdeutschland. Soziale und räumliche Folgen, S. 87-106. Opladen.
- Häußermann H. (1996a). — Die Transformation des Wohnungswesens. In : Strubelt, W. et al. : Städte und Regionen - Räumliche Folgen des Transformationsprozesses (Berichte der Kommission für die Erforschung des sozialen und politischen Wandels in den neuen Bundesländern, Bericht 5), S. 289-325. Opladen.
- Häußermann H. (1996b). — Von der Stadt im Sozialismus zur Stadt im Kapitalismus. In : Häußermann, H., Neef, R. (Hrsg.) : Stadtentwicklung in Ostdeutschland. Soziale und räumliche Folgen, S. 5-47. Opladen.
- Herfert G. (1997). — Suburbanisierung in Ostdeutschland. In : Kovács, Z., Wießner, R. (Hrsg.) : Prozesse und Perspektiven der Stadtentwicklung in Ostmitteleuropa (Münchener Geographische Hefte 76), S. 269-290. Passau.
- Hunger B. et al. (1990). — Städtebauprognose DDR. Städtebauliche Grundlagen für die langfristige intensive Entwicklung und Reproduktion der Städte. Arbeitshefte des Instituts für Stadt- und Regionalplanung der TU Berlin, 42. Berlin.
- Killisch W., Holtmann E. (1996). — Einstellungen der Mieter zur Wohnungsprivatisierung in den neuen Bundesländern. In : Heinritz, G., Ossenbrügge, J., Wießner, R. (Hrsg.) : Raumentwicklung und Sozialverträglichkeit (50. Deutscher Geographentag Potsdam 1995, Band 2), S. 63-72. Stuttgart.
- Kahl A. (1997). — Wohnzufriedenheit in Leipzig-Grünau 1979-1995 - Ergebnisse einer soziologischen Intervallstudie. In : Müller, E. (Hrsg.) : Großwohnsiedlungen in europäischen Städten (Beiträge zur Regionalen Geographie 45), S. 23-29. Leipzig.
- Keidel T. (1997). — Leipzig-Grünau : Verkehrssituation, ruhender Verkehr, Grünakzeptanz. In : Müller, E. (Hrsg.) : Großwohnsiedlungen in europäischen Städten (Beiträge zur Regionalen Geographie 45), S. 29-37. Leipzig.
- Lichtenberger E. (1990). — Stadtverfall und Stadterneuerung (Beiträge zur Stadt- und Regionalforschung 10). Wien.
- Meyer G, Pütz R. (1997). — Transformation der Einzelhandelsstandorte in ostdeutschen Großstädten. *Geographische Rundschau* 49, S. 492-498.

- Müller E. (1996). — Großwohnsiedlung Grünau - Probleme und Perspektiven zwanzig Jahre nach der Grundsteinlegung. In : Grundmann, L., Tzschaschel, S., Wollkopf, M. (Hrsg.) : Leipzig. Ein geographischer Führer durch Stadt und Umland, S. 120-137. Leipzig.
- Müller E. (1997a). — Bürgerbeteiligung und gemeinwesenorientierte Arbeit in Grünau. In : Müller, E. (Hrsg.) : Großwohnsiedlungen in europäischen Städten (Beiträge zur Regionalen Geographie 45), S. 38-45. Leipzig.
- Müller E. (Hrsg.) (1997b). — Großwohnsiedlungen in europäischen Städten (Beiträge zur Regionalen Geographie 45). Leipzig.
- Empirica-Wirtschaftsforschung (1998). — Evaluation und Perspektiven der Stadterneuerungspolitik in der Stadt Leipzig. Berlin.
- Rietdorf W. (1997a). — Genese, Status und Perspektive ostdeutscher Großsiedlungen. In : Rietdorf, W. (Hrsg.) : Weiter wohnen in der Platte, S. 11-57. Berlin.
- Rietdorf W. (Hrsg.) (1997b). — Weiter wohnen in der Platte. Berlin 1997.
- Sailer-Fliege U. (1998). — Die Suburbanisierung der Bevölkerung als Element raumstruktureller Dynamik in Mittelthüringen. In : Zeitschrift für Wirtschaftsgeographie 42, S. 97-116.
- Schmidt H. (1996). — Plagwitz - Chancen und Probleme der Revitalisierung eines innerstädtischen Mischgebietes. In : Grundmann, L., Tzschaschel, S., Wollkopf, M. (Hrsg.) : Leipzig. Ein geographischer Führer durch Stadt und Umland, S. 120-137. Leipzig.
- Schmidt H. (1997a). — Urbane Transformationsprozesse im Spiegel des Bodenmarktes der Stadtregion Leipzig. In : Mayr, A. (Hrsg.) : Regionale Transformationsprozesse in Europa (Beiträge zur Regionalen Geographie 44), S. 57-78. Leipzig.
- Schmidt H. (1997b). — Veränderungen auf dem ostdeutschen Wohnungsmarkt - das Beispiel Leipzig. In : Kovács, Z., Wießner, R. (Hrsg.) : Prozesse und Perspektiven der Stadtentwicklung in Ostmitteleuropa (Münchener Geographische Hefte 76), S. 171-188. Passau.
- Schöllner P. (1986). — Städtepolitik, Stadtumbau und Stadterhaltung in der DDR. Erdkundliches Wissen 81. Steiner, Stuttgart.
- Stadt Leipzig (Hrsg.) (1997). — Stadtentwicklungsplan Wohnbauflächen (Beiträge zur Stadtentwicklung 16). Leipzig.
- Stadt Leipzig (Hrsg.) (1998). — Bericht zur Stadtentwicklung Leipzig 1998 (Beiträge zur Stadtentwicklung 20). Leipzig.
- Wießner R. (2000). — Urban development in East Germany - specific features of urban transformation processes. In : GeoJournal (2000, im Druck).
- Wiest K. (1998). — Der Leipziger Wohnungsmarkt : Teilmärkte und sozialräumliche Differenzierung. In : Europa regional 6, H.3, S. 34-45.

RÉSUMÉS

Au cours du processus de transformation, une forte dynamique s'est déclenchée en bordure des villes est-allemandes. Alors que l'urbanisation se développait au-delà des limites administratives de la ville, les grands ensembles périphériques emblématiques de l'époque socialiste étaient dévalorisés. À partir de l'exemple de la région urbaine de Leipzig, la présente contribution analyse les processus d'urbanisation ainsi que les conditions politiques, juridiques et socio-économiques qui les ont contrôlées au cours des 10 dernières années. Dans les premières années

qui ont suivi la réunification, le développement de la zone périurbaine a été favorisé, entre autres, par l'octroi de subventions généreuses. De vastes ensembles d'habitat attractifs, de nouveaux parcs d'activités et d'industries, ainsi que d'immenses centres commerciaux, s'y sont développés. Dans la concurrence avec l'espace périurbain, les villes-centres ont perdu de bonnes potentialités de développement. Ce n'est que lors de la période récente que les villes-centres sont parvenues, progressivement, à regagner leur position de centre de l'activité commerciale, de l'habitat et de l'urbanité. Les grands ensembles, autrefois célébrés comme des fleurons de la politique socialiste de l'habitat et bénéficiant de la préférence de la population en raison de la modernité et de la qualité des logements, sont de plus en plus des quartiers à problèmes. Malgré les grandes opérations de réhabilitation, on n'est pas parvenu à contenir les processus de dévalorisation de ces quartiers. Au total, les processus de développement en bordure des villes confirment l'existence d'un phénomène caractéristique de l'évolution urbaine post-socialiste : un accroissement des inégalités sociales dans les villes.

During the process of transformation a strong dynamic was released on the edge of East German cities. While urbanisation took place beyond the borders of cities, large housing estates typical of the socialist phase were depreciating. Our paper analyses these processes of urban development, exemplified by the metropolitan area of Leipzig, with regard to the political, legal and socio-economic conditions during the last ten years. In the first years after the political and economic transition suburban zones had been promoted by generous subsidies and other factors. Extended attractive housing areas, new industrial estates and huge retail centres developed in suburbia. Cities lost valuable development potential in competition with the suburban zone. Only during recent years have cities gradually succeeded in regaining their position as centres of business, housing and urbanity. The large high-rise housing estates, formerly praised as an achievement of socialist housing policy and preferred by people for their modernity and quality are today, more and more, areas beset by problems. Despite many attempts at revitalisation it has not proved possible to stop the social decline of these quarters. *In toto*, processes at city margins show typical post-socialist urban development : an increasing socio-spatial polarisation in cities.

Im Zuge des Transformationsprozesses wurde am Rand der ostdeutschen Städte eine erhebliche Entwicklungsdynamik ausgelöst. Einerseits fand jenseits der Stadtgrenzen eine expansive Suburbanisierung statt, andererseits erfuhren die Großwohnanlagen, die typische Stadtrandbebauung der sozialistischen Epoche, eine problematische Neubewertung. Der vorliegende Beitrag analysiert diese Prozesse der Siedlungsentwicklung am Beispiel der Stadtregion Leipzig vor dem Hintergrund der politischen, rechtlichen und sozioökonomischen Rahmenbedingungen in den vergangenen 10 Jahren. Die Entwicklung der suburbanen Zone wurde in den ersten Jahren nach dem politischen und ökonomischen Umbruch durch großzügige Subventionen und andere Faktoren begünstigt. Hier entstanden ausgedehnte attraktive Wohngebiete, neue Industrie- und Gewerbestandorte sowie großflächige Einkaufszentren. Die Kernstädte verloren in der Konkurrenz mit dem Umland wertvolle Entwicklungspotentiale. Erst in jüngerer Zeit gelingt es den Kernstädten zunehmend ihre Position als Zentren der Geschäftswelt, des Wohnens und der Urbanität zurückzugewinnen. Die Großwohnanlagen, einst als Leistungen der sozialistischen Wohnungspolitik gefeiert und als moderne Qualitäten des Wohnens von der Bevölkerung präferiert, entwickeln sich heute in wachsendem Maße zu Problemquartieren. Trotz umfangreicher Sanierungsanstrengungen ist es nicht gelungen, soziale Abwertungsprozesse in diesen Quartieren aufzuhalten. Insgesamt belegen die Entwicklungsprozesse am Rand der Städte ein charakteristisches Phänomen der postsozialistischen Stadtentwicklung : eine wachsende sozialräumliche Polarisierung der Städte.

INDEX

Schlüsselwörter : Abwertung, Gewerbeparks, Großwohnanlagen, neue Wohngebiete, Suburbanisierung

Keywords : depreciation, industrial estates, large housing estates, new housing areas, suburbanisation

Mots-clés : dévalorisation, grands ensembles, nouvelles zones d'habitat, parcs d'activités, périurbanisation

AUTEUR

REINHARD WIESSNER

Universität Leipzig - Institut für Geographie - Johannisallee 19a - 04 103 Leipzig - Allemagne