

# Contre l'étalement urbain, l'Allemagne commence à interdire les pavillons neufs

22 février 2021 / [Violette Bonnebas et Sébastien Millard \(Reporterre\)](#)



Pour limiter l'étalement urbain, le maire d'une ville proche de Hambourg a interdit la construction de maisons individuelles. Adoptée dans plusieurs autres villes, cette mesure suscite un vif débat en Allemagne.

---

- *Hambourg (Allemagne), reportage*

Des façades en brique et des toits à pignons, typiques du nord de l'Allemagne. Pour le reste, Alsterdorf, en périphérie de Hambourg, ressemble à des milliers d'autres quartiers à travers le pays et l'Europe : des alignements de pavillons avec jardin, séparés par des haies de thuyas ; des voitures garées le long de rues tranquilles, baptisées « Chemin des Tulipes » ou « Allée du muguet ».

Pour le maire d'Alsterdorf, Michael Werner-Boelz, ce modèle de la maison individuelle en zone périurbaine est pourtant dépassé. Sur le territoire peuplé de 313.000 habitants qu'il administre depuis 2019, au nord de la métropole hanséatique, la construction de nouveaux pavillons est désormais interdite. « *Bien sûr, il est toujours possible de vivre dans une maison ici, en en louant ou en achetant une déjà existante, précise à Reporterre l'élu écologiste, bonnet bleu marine et chaussures de montagne pour affronter la neige. Mais pas une maison neuve. »*

200 tonnes de sable et de graviers par maison construite, 15 kilowattheures de chauffage supplémentaires par mètre carré et par an par rapport aux habitats collectifs, sans oublier l'étalement urbain et l'augmentation du trafic automobile... Les chiffres ne plaident pas en faveur de la maison individuelle. Mais l'argumentaire est loin de convaincre les habitants d'Alsterdorf. « *Les familles avec enfants ont besoin de place* », dit un passant. Avant de grimper dans sa berline, un autre s'emporte : « *C'est de l'ingérence dans la vie privée des gens. Ils n'ont pas à nous dire comment on doit vivre !* »



Pour M. Werner-Boelz, il n'y a pourtant pas le choix. La maison individuelle est un non-sens écologique mais aussi social. Chaque année, la métropole de Hambourg doit loger dix mille personnes supplémentaires. La pression immobilière est telle que les prix au mètre carré se sont envolés. Il faut désormais compter 800.000 euros pour acheter une maison en banlieue, un million minimum à Alsterdorf. En moyenne, les loyers ont

augmenté de 42 % en dix ans, poussant les classes moyennes toujours plus loin.

Seuls les projets d'immeubles collectifs sont donc acceptés sur les neuf terrains encore constructibles dans l'arrondissement de Hambourg-Nord. Dans le quartier flambant neuf des Pergolas, les grues s'activent encore, mais les 1.700 appartements sont déjà partis comme des petits pains. Les tout premiers habitants ont emménagé l'été dernier, des familles séduites par la quiétude des parcs, les aires de jeux et une liaison ferrée en vingt minutes pour le centre-ville de Hambourg.

*« L'idée est d'optimiser l'espace que l'on a pour construire plus de logements, abordables, tout en préservant la qualité de vie des habitants, explique M. Werner-Boelz. Pour nous, la solution, ce sont des immeubles de trois à huit étages comme ici, avec suffisamment d'espaces verts et une architecture agréable à vivre. »* Les dix immeubles — en brique, bien sûr — communiquent par un jeu d'arcades et de cours intérieures. D'ici 2023, quatre mille personnes vivront sur les vingt-deux hectares, dont quatorze d'espaces verts, que compte le quartier des Pergolas. Chaque habitant occupera ainsi 22,1 fois moins de place qu'un de ses voisins des pavillons d'Alsterdorf.

*« En logeant plus de personnes au même endroit, les coûts de raccordement des bâtiments reviennent également moins cher, tout comme les terrains, complète l'édile, très fier du succès de son projet. C'est ce qui nous permet de proposer des logements abordables. »* Le lotissement des Pergolas compte ainsi un tiers de logements sociaux et un tiers de logements subventionnés, destinés aux classes moyennes.



En Allemagne, d'autres villes périurbaines ont fait ce choix de « *sobriété foncière* », y compris dans des bastions conservateurs comme la Bavière. Mais rares sont ceux qui osent le crier fort. Par crainte d'être impopulaires ? Symbole de liberté, de sécurité et de prospérité, la maison individuelle a été largement encouragée par les pouvoirs publics

depuis l'après-guerre. La dimension idéologique est très forte : en Allemagne de l'Ouest, l'ancien chancelier Konrad Adenauer la présentait comme une « *forteresse contre le bolchevisme* » qui, lui, construisait des barres d'immeubles à bas coût pour loger les citoyens à l'Est, de l'autre côté du Mur.

Aujourd'hui encore, 31 % des logements du pays sont des maisons individuelles selon l'Office fédéral de la statistique. Il s'agit du mode d'habitat préféré des deux tiers des Allemands, une aspiration qui s'est encore renforcée avec la crise du Covid et l'accroissement du télétravail.

Loin d'être un simple débat d'urbanistes, le sujet touche au quotidien, à l'intime. La droite accuse les écologistes d'être « *nostalgiques de la RDA* » et de vouloir « *limiter les droits fondamentaux* », les sociaux-démocrates y voient du « *populisme* ». Pour un éditorialiste [de l'hebdomadaire de centre-gauche Die Zeit](#), la raréfaction des maisons individuelles ferait encore davantage monter les prix, au détriment des ménages les plus modestes. À sept mois des élections fédérales, l'initiative de Hambourg touche clairement une corde sensible. La presse allemande n'hésite pas à parler de « *Kulturkampf* », de bataille culturelle.



Deuxième dans les sondages derrière les conservateurs, le parti écologiste étendrait-il l'interdiction à tout le pays, s'il parvenait au pouvoir ? La direction des Grünen souligne que ce sont les communes qui ont la main sur les plans d'urbanisme. En revanche, elle souhaiterait faciliter les expropriations lorsque les maisons sont inhabitées, afin de créer de nouveaux logements. La rénovation énergétique des pavillons anciens serait également une priorité, afin de les rendre plus attractifs auprès des familles. Avec le vieillissement de la population, une maison sur cinq devrait être mise sur le marché d'ici cinq ans.

Il y a en tout cas urgence. Depuis les années 1960, la surface habitable est passée de 18 à 47 m<sup>2</sup> par habitant, selon la chercheuse Michaela Christ de l'Université de Flensburg. Les conséquences de l'étalement urbain sont connues : accentuation du dérèglement climatique, détérioration des sols, chute de la biodiversité. Plus de vingt mille hectares de terres sont bétonnés chaque année en Allemagne. C'est certes **moins qu'en France**, mais très loin des dix mille hectares promis par le gouvernement d'Angela Merkel. Initialement promis pour 2020, l'objectif a été repoussé de dix ans.

**Source :** Violette Bonnebas et Sébastien Millard pour *Reporterre*

**Photos :**

- . Chapô : Maisons à Sülldorf, Hambourg. Erik Campo/[Flickr](#)
- . Un quartier pavillonnaire d'Alsterdorf. Crédit Bildarchiv Hamburg
- . Schwandorf, en Bavière, où des villes commencent à faire le choix de la « sobriété foncière ». Crédit Thomas Freiss
- . Les conséquences de l'étalement urbain sont connues : accentuation du dérèglement climatique, détérioration des sols, chute de la biodiversité. Crédit Detlev Grimski Umweltbundesamt

- Emplacement : Accueil > Reportages >
- Adresse de cet article : <https://reporterre.net/Contre-l-etatement-urbain-l-Allemagne-commence-a-interdire-les-pavillons-neufs>