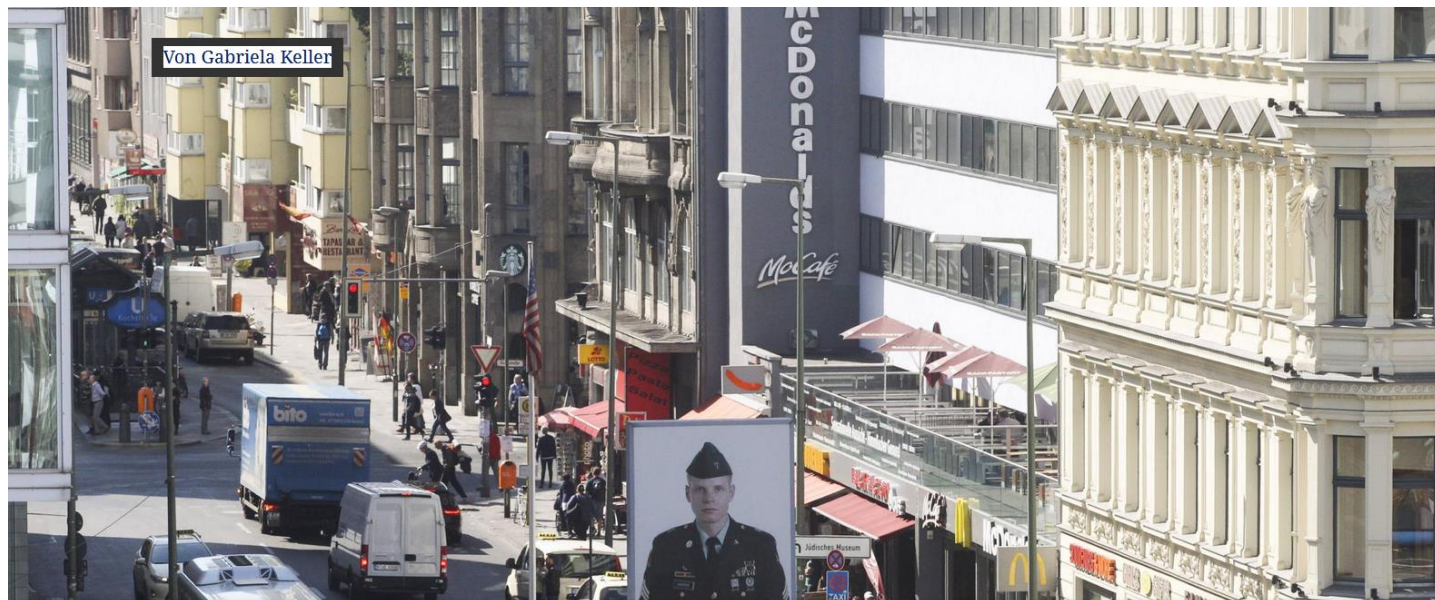


Bazardé, kitschisé, oublié (Verscheuert, verkitscht, vergessen)



Le soleil jette une lumière crue sur l'asphalte lorsque Theresa Keilhacker passe d'une partie de la ville à l'autre et s'imagine tout ce qu'il serait possible de faire à cet endroit-là. Elle laisse derrière elle la copie d'une baraque de contrôle badigeonnée de blanc, les sacs de sable et la représentation d'un GI, « Vous quittez le secteur américain », devant la Kentucky Fried Chicken, les arnaqueurs jouent leur rôle.

En face, il y a des friches à droite et à gauche de la rue, un désert de cailloux et de graviers, ici et là des étals de saucisses, tout autour la confusion de touristes, de guides touristiques, de mendiants, de marchands avec des charrettes pleines de casquettes russes et de masques à gaz.

Tout cela ne heurte pas Theresa Keilhacker. Elle est architecte, une femme de grande taille, la cinquantaine, vêtue de noir avec des lunettes en écailles et un tailleur pantalon. Tel qu'elle le voit, cet endroit a un potentiel que l'on ne trouve que rarement ailleurs. Un espace vide de la taille de deux terrains de foot, et ça juste là. « Je pense que quelque chose comme ça appartient au domaine public, » dit-elle, « c'est une question de volonté politique. » C'est là le problème.

Pendant la guerre froide, Checkpoint Charlie était le lieu symbolique d'une signification puissante ; là, les blindés soviétiques et américains se faisaient face, les images ont été reproduites dans les livres d'école, le nom est dans l'esprit des gens du monde entier.



Checkpoint Charlie était l'un des passages frontaliers les plus connus de Berlin dans le mur de Berlin entre et 1990. *Foto : Imago/Gerhard Leber (1984)*



C'était un des trois points de contrôle alliés utilisés par les américains et fut nommé d'après la troisième lettre de l'alphabet international ((Alpha, Bravo, Charlie, ...)). *Foto : Imago/Serienlicht*



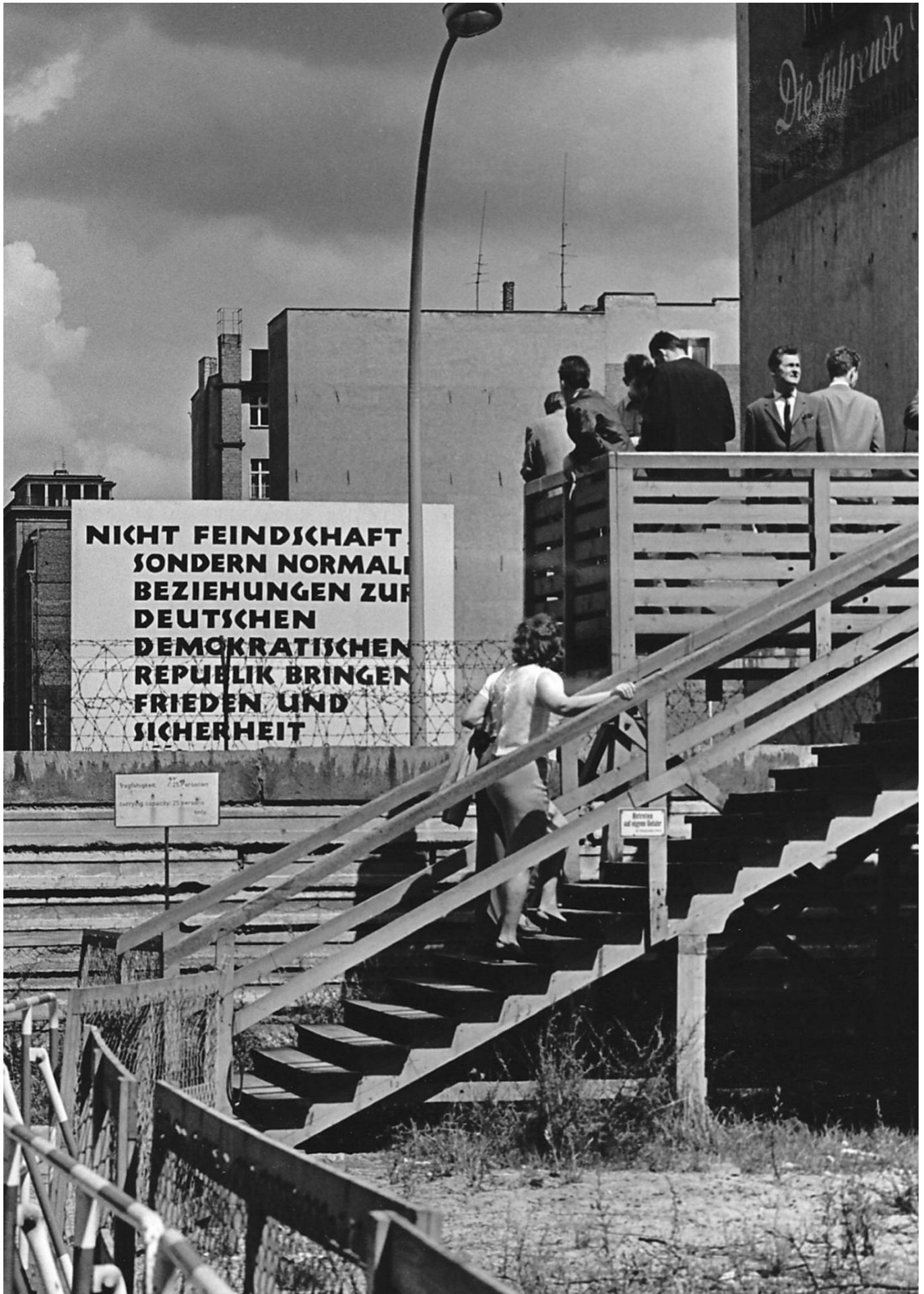
Le checkpoint, dans la Friedrichstraße entre la Zimmerstraße et la Kochstraße (même nom que la station de métro), reliait les secteurs soviétique et américain et donc l'arrondissement Mitte de Berlin-Est avec l'arrondissement Kreuzberg de Berlin-Ouest. *Foto : Imago*



Le point de contrôle fut installé en août 1961, suite à la construction du mur pour pouvoir laisser passer le personnel militaire des alliés de l'ouest, les missions de liaison militaires soviétiques et les diplomates étrangers. *Foto BSTU/Stati Mediathek*



Le passage de la frontière ne pouvait être utilisé que par les militaires alliés et les membres des ambassades, les étrangers et les employés de la Mission permanente de la République fédérale d'Allemagne auprès de la RDA, ainsi que par les fonctionnaires de la RDA. *Foto : iùago/Leemage*



Depuis une plate-forme panoramique à l'ouest, les Berlinois pouvaient regarder par-dessus le mur. L'endroit a été le théâtre d'évasions spectaculaires de ce qui était alors Berlin-Est. *Foto : Image/SMID*



En décembre 1964, les soldats alliés placèrent un sapin de Noël au-dessus de leur bâtiment de surveillance.
Foto : Imago/United Archives International



Le 22 juin 1990, avant même la réunification allemande, le poste de contrôle fut démantelé lors d'une fête commémorative. Aujourd'hui, on peut le voir au Musée des Alliés. *Foto : Imago.*



Le 13 août 2000, une réplique fidèle de la première cabane de contrôle a été dévoilée. Les sacs de sable sont remplis de béton au lieu de sable. *Foto : Imago*



Checkpoint Charlie est l'un des sites commémoratifs les plus célèbres de Berlin aujourd'hui. *Foto : Imago*

Maintenant, les investisseurs se sont appropriés les friches : l'entreprise Trockland projette d'y construire un complexe d'appartements, de bureaux, de restaurants et d'un « Hard Rock Hotel » de 380 chambres. Mais les critiques se font entendre : depuis des semaines, un conflit circule sur l'avenir de Checkpoint Charlie, qui ne porte pratiquement que sur une seule question : qui a le droit de décider à quoi la ville doit ressembler ? Ceux qui y vivent ? Ou ceux qui veulent se faire beaucoup d'argent ?

Keilhacker faisait partie d'un groupe d'experts en charge de cette partie de la ville, à la demande de l'administration du sénat en charge du développement de la ville. Elle dit qu'il faut trouver ici quelque chose qui n'ait rien à voir avec un placement financier ; « Nous sommes d'accord pour laisser un espace libre ici afin que ce poste frontière reste perceptible. »

Elle s'arrête un moment et réfléchit à ce qui pourrait se passer si les espaces restaient la propriété publique : pas seulement un lieu de souvenir, mais aussi des écoles, des garderies, des ateliers, des appartements abordables. Mais cela ressemble à ce que pourrait être un joli rêve, elle dit : je ne comprends pas pourquoi Berlin se comporte comme si elle était sur la défensive. »



Keilhacker faisait partie d'un groupe d'experts en charge de cette partie de la ville, à la demande de l'administration du sénat en charge du développement de la ville. *Foto: Paulus Ponizak*

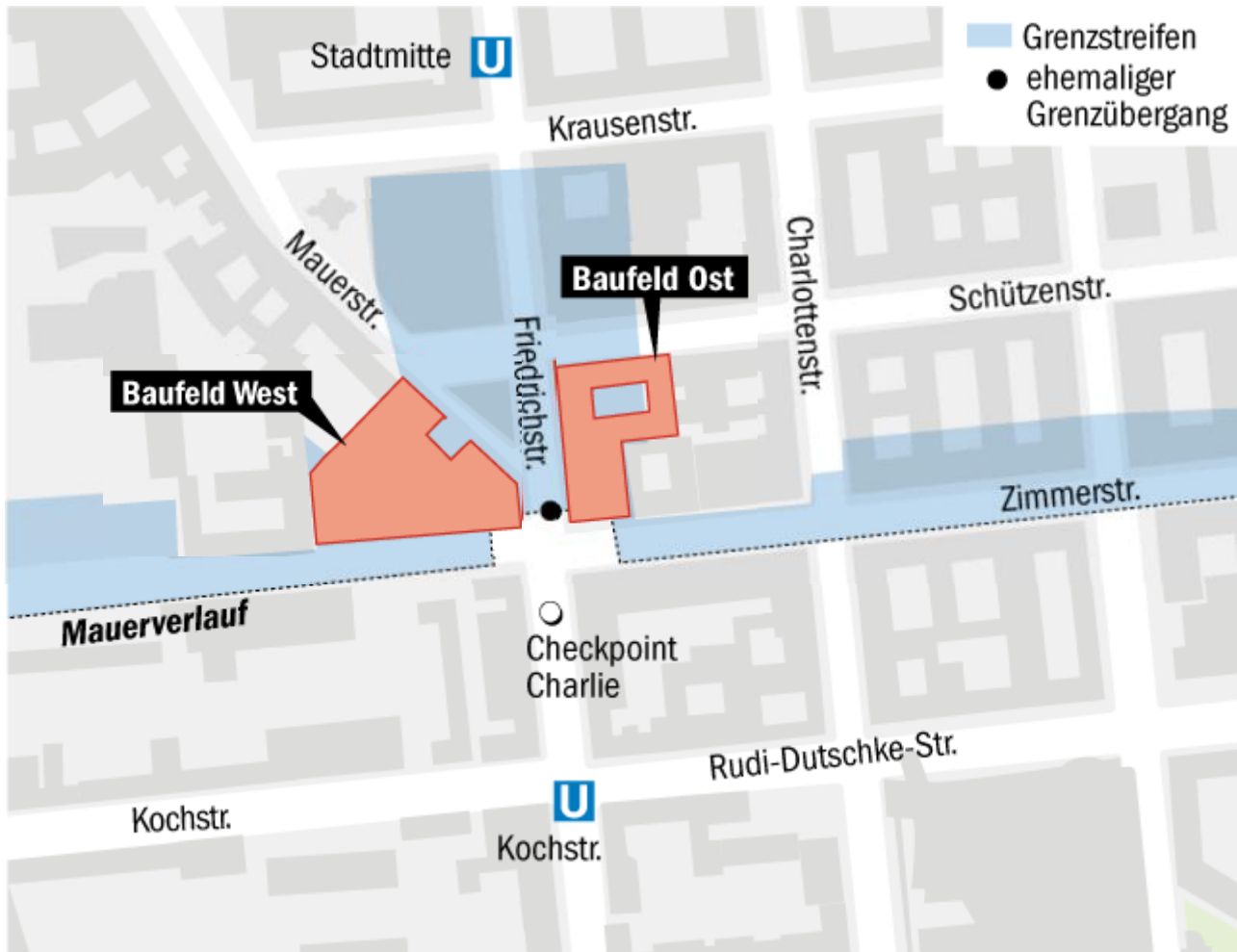
Heskel Nahaniel voit aussi l'avenir juste devant lui : il descend les marches du vieux bâtiment en briques dans lequel l'entreprise Trockland a son siège, l'ancienne poste de Schöneberg. Au rez-de-chaussée, il traverse un vaste hall d'entrée, puis il tire un rideau sur le côté et il se trouve déjà dans l'hôtel qui n'existe pas encore.

Nathaniel, au teint bronzé, très sportif, t-shirt et jeans, a installé ici tout un couloir de l'hôtel, tel qu'il sera plus tard. Dans une des pièces, il se plante devant un mur sur lequel des portraits plus grands que nature de David Bowie scintillent.

« Checkpoint Charlie n'est pas un projet immobilier pour moi, mais une transformation », dit-il. « On remarque qu'il y a plusieurs interprétations de la question : Qu'est Berlin ? Capitalisme ou socialisme ? Cela risque encore de durer avant que Berlin ne se définisse. »

Nathaniel, 56 ans, est né en Israël et a étudié à Londres. Il a créé l'entreprise Trockland depuis à peine dix ans. Elle a fait la une des journaux avec un complexe de luxe à l'East Side Gallery Pour laquelle il a fait découper un morceau du mur et qu'il a installé là. Mais à Checkpoint Charlie, cela ne va pas aussi vite qu'il l'aurait voulu. Avant de pouvoir construire, l'administration du sénat en charge du développement de la ville veut étudier son projet.

La sénatrice de gauche Karin Lompscher souhaite que la population ait davantage voix au chapitre dans les grands projets, à un stade plus précoce. La phase de participation du public a débuté à la fin du mois de mai.



Baufeld Ost : espace constructible Est : surface de 3 364 m². Aujourd'hui on y trouve l'exposition « Boite noire de la guerre froide ». Plus tard il y aura une surface au sol disponible de 23 600 m². Du temps de la RDA, une tour de garde se dressait à l'angle de la Friedrichsstraße et de la Zimmerstraße, qui fut détruite peu après la réunification. L'investisseur veut y construire un Hard-Rock-Hotel avec magasins, restaurant, Spa et 378 chambres.

Baufeld West : espace constructible Ouest : surface de 5 717 m². Aujourd'hui, on y trouve le panorama du mur de l'artiste Yadegar Asisi, une installation cylindrique qui montre le quotidien du mur de Berlin à l'époque de la séparation des deux Allemagnes. Une surface au sol disponible est de 26 000 m², et une surface souterraine de 7 500 m² peut être utilisée. Le land a conclu avec l'investisseur la construction d'un musée de 3 000 m², dont 2 000 en souterrain, 500 en rez-de-chaussée et 500 à l'étage. Plus une espace libre obligatoire de 1 000 m².

Le land était depuis longtemps parvenu à un accord avec l'investisseur sur tous les points importants. Les critiques accusent donc le Sénat de ne faire que simuler la participation de la population. Un petit groupe d'experts a uni ses forces et est parvenu à la conclusion que Berlin ne s'en sort pas bien avec ce deal. Theresa Keilhacker est parmi eux ainsi que l'ancien sénateur à la culture Thomas Flierl.

Ils ont rédigé un document dans lequel ils demandent que les préoccupations du public l'emportent sur les intérêts financiers. La procédure menace de « tourner à la farce ».

L'accord a été négocié par les autorités culturelles et financières ; en septembre, elles ont formulé une lettre d'intention avec Trockland. Il a été convenu que l'investisseur pourra construire 26 000 mètres carrés de surface de plancher sur le site ouest. Il y en a 23 500 prévus du côté est. En contrepartie, le land recevra un musée de 3 000 mètres carrés, dont 2 000 seront souterrains. Berlin devra payer un loyer mensuel de 25 euros par mètre carré et par mois.

Le scénario rappelle la démolition des scènes de Kudamm ; comme l'a rapporté le Berliner Zeitung en mai, le sénateur à la Culture Klaus Lederer (Linke) avait également négocié un accord avec l'investisseur et avait ainsi clôt les débats sur la sauvegarde des théâtres historiques.

Le département considère lui-même l'accord dans l'affaire Checkpoint Charlie comme un succès : « Notre objectif était un musée avec des conditions de location favorables à long terme », écrit un porte-parole, affirmant que cela avait été atteint. En ce qui concerne l'accusation qu'il avait ainsi sapé la participation de la population, il affirme que sa maison avait « négocié sur le musée et n'est pas affectée par la critique ».

Et elle l'est !

Le musée est l'une des principales préoccupations du land. Le conseil des monuments du land se sent également ignoré. Dans une lettre datée du 27 avril, le comité a noté : « Le conseil des monuments du land déclare qu'il sera impliqué à un moment où des intérêts importants des principales parties concernées ont déjà été exprimés d'un commun accord dans une lettre d'intention ».

Ce qui motive aussi les critiques, c'est que le land ne devrait pas céder : Berlin a un droit de préemption pour les espaces. Ils n'appartiennent pas encore à Trockland. Jusqu'à présent, l'entreprise n'a payé que des charges foncières d'environ 90 millions d'euros sur le site. Elle a été inscrite au cadastre début 2016.

Les inscriptions au registre foncier des deux terrains de la Friedrichstraße remontent à l'époque de la réunification. Ils documentent la vente au début des années quatre-vingt-dix, la procédure d'insolvabilité à l'encontre des propriétaires, les charges élevées et les droits de préemption étendus de l'État de Berlin.

Dans le cadastre, au deuxième étage du tribunal de l'arrondissement de Mitte, un employé extrait six dossiers épais et poussiéreux de l'étagère. On peut également y lire un épisode de l'histoire de Berlin, mais aucun qui ne se trouve dans les manuels scolaires : il s'agit d'investisseurs qui flairent les grandes entreprises et promettent des projets d'une valeur de plusieurs milliards de dollars, des emplois et des ventes élevées, et d'un sénat qui veut les croire bien volontiers.

Jusqu'en 1993, le registre foncier annonce : « propriété du peuple. » Puis le land a vendu la zone à un groupe américain, Central European Development Corporation (CECD) pour à peine 58 millions de d-marks ; il voulait construire un « American Business Center ». Le projet comptait cinq bâtiments de bureaux et d'entreprises internationales.

Dans une lettre adressée à l'époque au tribunal de grande instance, les autorités fiscales ont écrit qu'elles exigeaient que les demandes soient traitées « dans les plus brefs délais » et qu'elles déclaraient en outre : « Je vous prie de conclure que le projet de construction revêt une importance capitale en raison de son importance pour le développement économique de la ville ».

La procédure d'insolvabilité contre les propriétaires est ouverte en juillet 2003. En 2007, la société irlandaise K&E Kavel Limited a acheté les prêts, mais leurs plans ont échoué en raison de la crise financière. Elle a donné en gage les prêts aux Allied Irish Banks, qui à leur tour ont été recouverts par Bad Bank Nama. Puis rien ne s'est passé jusqu'au rachat des prêts par Trockland.

Selon les documents, leur prix s'est élevé à 75 millions d'euros. Dans le contrat entre Trockland et l'administrateur judiciaire, les prix d'achat des immeubles fortement grevés sont indiqués : 16 millions d'euros pour ceux de l'est, 26 millions d'euros pour ceux de l'ouest.

Plus bas, cependant, il est dit aussi que le notaire avait « instruit les acheteurs » qu'il pouvait arriver que le land de Berlin « exerce son droit de préemption à l'égard de la vente enregistrée ici ». Si Berlin voulait l'espace, l'investisseur devrait l'accepter. L'accord stipule : « Les acheteurs s'efforceront d'obtenir les approbations d'annulation pour les droits de préemption, y compris une renonciation au droit de préemption respectif ».

Début juillet, par une soirée étouffante, le panorama asisi, le bâtiment rond sur la friche ouest, se remplit. Le département du développement urbain du Sénat a invité à un débat public. Il y a peut-être 150 personnes, peut-être 200. Presque seulement des politiciens, des conférenciers, des architectes, seulement quelques citoyens isolés se tiennent au fond du mur. Heskell Nathaniel s'avance devant le public ; il semble de bonne humeur.

« Pour moi, ce jour est un jour particulier », dit-il, « parce que nous ne discutons plus sur le si mais sur le comment ».

Il y a quelques mois, Nathaniel pensait encore pouvoir construire selon ses idées. Selon les premiers croquis, des façades vitrées devaient dépasser directement de la margelle, comme des murs escarpés. Le conseil des monuments du land s'y opposa : une bâtisse trop hermétique rendrait méconnaissable le lieu historique, prévenait le conseil dans un courrier : « Il s'est gravé dans la mémoire collective à travers les espaces ouverts, qui sont restés ainsi depuis la guerre. »

Pratiquement à la dernière minute, le conseil des monuments du land classa presque tout l'espace comme site historique. Cela n'empêche « pas fondamentalement » d'y construire un bâtiment, écrit le conseil en réponse à une question. Mais il est important que « la césure urbaine reste visible ».

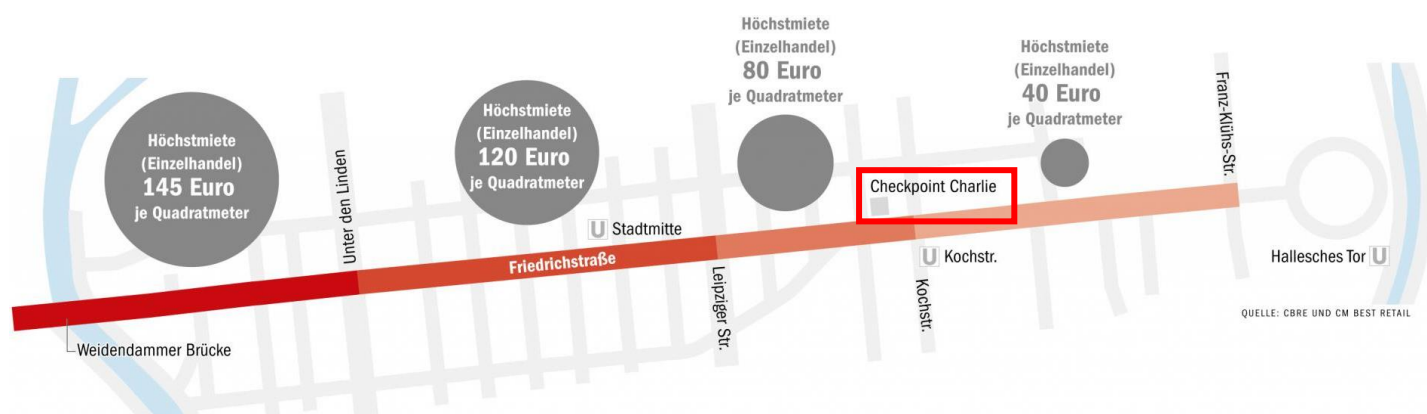
Suite aux protestations, Trockland rejeta ses plans. L'entreprise et le land ont maintenant fait appel à sept bureaux d'architectes pour trouver une solution. Rien n'a été dévoilé sur leurs critères de sélection. Dans les documents d'appel d'offres, mis à la disposition du Berliner Zeitung, il est indiqué que chaque participant recevra 20.000 euros à titre d'honoraires.

Plus loin, on peut y lire : « La situation exposée et la forte fréquentation du public » offrent les meilleures conditions pour des commerces de détail, et donc « une maximisation des espaces en tenant compte des qualités requises » est souhaitée.

Le lendemain du débat, Nathaniel se précipite dans une grande salle de réunion d'un blanc éclatant. « Cet endroit au cœur de Berlin est en friche depuis plus de 20 ans, dit-il, si quelque chose s'y développe, ce sera un grand bond pour la ville ». Il a compris que la meilleure façon d'avancer est de faire des compromis. C'est pour cela qu'il supporte cette procédure difficile, même si elle lui a coûté beaucoup d'argent.

Il conclut, dans le silence de cette salle de conférence : « Pour moi, un point est important. E sénat a lui-même décidé que l'endroit doit se développer en commerces. C'est pourquoi il est clair que cela devient une affaire commerciale. »

Trockland a déjà développé à Berlin plus d'une douzaine de biens-fonds. L'entreprise sait tirer parti du micmac berlinois typique du symbolisme historique, de l'énergie créative et du glamour brut de l'ère post-réunification : Trockland construit sur l'ancienne bande de la mort, l'un des biens-fonds de l'entreprise est l'un des palais socialistes de la porte de Francfort, ruine industrielle en mi-décadence, comme la fabrique de pains de glace de la Köpernickler Straße, qu'elle transforme en lofts, bureaux ou espaces commerciaux chics.



Prix maxi de location au m² pour les commerces de détail.

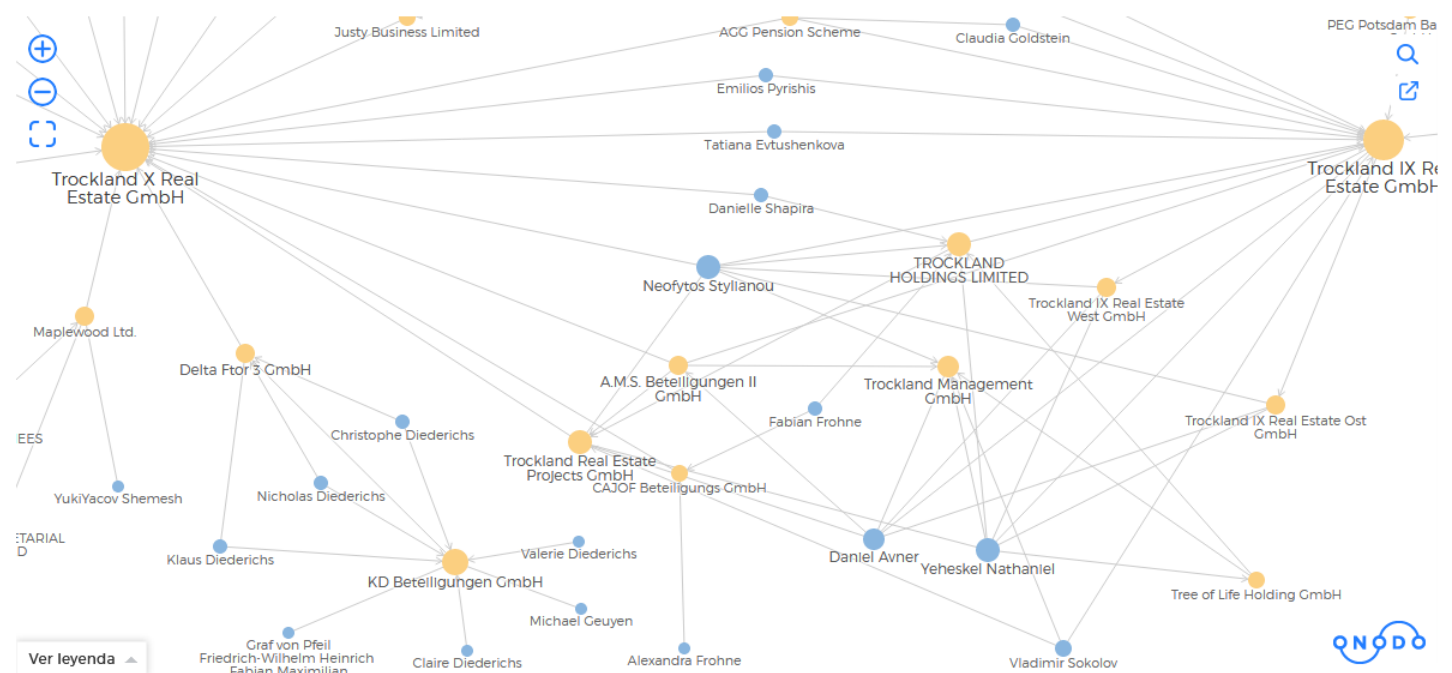
Les investisseurs privés en profitent en priorité : les investisseurs institutionnels comme les fonds de pensions en sont pratiquement exclus. Comme le montre l'analyse d'extraits de registres du commerce et de bases de données économiques, les participants aux projets sont essentiellement des partenaires de l'entreprise elle-même et d'autres personnes fortunées, notamment des banques d'investissement bien connues et leurs familles, des PDG et des entrepreneurs du Royaume-Uni, d'Allemagne, d'Israël et de Chypre.

Prenons l'exemple de Klaus Diederich : le président à la retraite de JP Morgan à Londres est depuis longtemps l'un des banquiers allemands les plus influents dans le domaine de l'investissement.

. Les relations entre les gens qui possèdent les meilleurs réseaux mondiaux et qui sont reliés à l'aristocratie financière – c'est évidemment l'infrastructure qui soutient Trockland, ou, comme le dit Nathaniel, « Nous sommes un cercle d'amis ».

Le réseau qui existe sous le nom de Trockland englobe plusieurs dizaines d'entreprises imbriquées, dont une vingtaine qui se nomment toutes Trockland Real Estate – sociétés en commandite pour immeubles individuels. Sur les friches de Checkpoint Charlie, il y a la Trockland IX Real Estate. Parmi les actionnaires, quelques noms attirent l'attention : deux banquiers russes, Kirill Zimarin et Andrey Vedenkov, qui occupent des postes de direction chez RCB-Bank à Chypre. RCB est une filiale de la banque russe VTB Bank et est apparue en relation avec les Panama Papers – l'environnement le plus proche de Poutine est dit les avoir utilisés pour des transactions offshore d'un milliard de dollars, ce que RCB nie totalement.

Les actions sont également détenues par la patronne russe d'une société d'investissement londonienne et un membre chypriote du conseil d'assurance. La plus grande partie, plus de la moitié, est détenue par la Trockland Holding, qui appartient majoritairement aux directeurs généraux Heskell Nathaniel et Neofytos Stylianou. La société, qui est impliquée dans plusieurs projets de Trockland, a été enregistrée à Chypre ; l'île est considérée comme un paradis fiscal qui attire également l'argent sale, en particulier de Russie, mais les avantages fiscaux ne sont pas la raison, dit Nathaniel : son codirecteur Stylianou est chypriote et a fondé la société holding dans son pays d'origine il y a des années, mais elle sera bientôt implantée en Allemagne, ce qui n'est pas un hasard : l'un des associés de Trockland est Vladimir Sokolov, qui est responsable des finances de la société, et les liens avec la Russie ne devraient pas être un hasard. Auparavant, il était directeur général de la banque d'investissement VTB Capital. Il s'agissait d'une filiale de la banque d'État VTB, contre laquelle l'UE et les États-Unis ont imposé des sanctions. Nathaniel dit : Le financement est transparent pour tous ses investisseurs. « Nous ne travaillons qu'avec des banques basées en Allemagne qui ont tout vérifié. »



Le réseau de Trockland englobe en tout plusieurs dizaines d'entreprises. Le graphique ci-dessus montre une partie de la structure, y compris la société immobilière Trockland IX Real Estate, propriétaire du terrain à Checkpoint Charlie, et Trockland X Real, qui a été fondée pour acquérir et posséder un des palais socialistes de la porte de Francfort.

Début 2016, le Sénat a décidé d'élaborer le plan de développement I-98 et les négociations avec Trockland étaient déjà en cours. Une personne qui connaît bien la procédure dit : « L'objectif des administrations du Sénat est d'avoir un promoteur privé pour le projet – et en retour de renoncer au droit de préemption. »

Checkpoint Charlie est un endroit célèbre et oublié. Le matin, le chaos s'amplifie à l'intersection ; la circulation aux heures de pointe se mélange aux taxis, aux trabants, aux Bierbikes* ; aux heures de pointe, les autocars aux klaxons menaçants séparent les gens qui se tiennent debout dans la rue et prennent des photos – on ne veut pas s'attarder ici, ici on met les gaz.

« J'observe que Checkpoint Charlie a la réputation d'un pur lieu touristique. On ne va le voir que quand c'est absolument nécessaire », dit Christoph Sommer. Il fait des recherches sur le thème développement de la ville et a conseillé l'administration du Sénat et le département d'économie du Sénat sur son nouveau concept touristique. A Checkpoint Charlie, il pense que beaucoup de choses entrent en jeu. Ce qui en ressort pourrait être une grande opportunité ou conduire à une commercialisation et à une banalisation plus poussées. A ce stade, le tourisme jouera toujours un rôle majeur, la question étant de savoir comment les berlinois peuvent réussir à y passer du bon temps : « Les espaces de design à Berlin se raréfient », dit-il. « C'est une des raisons pour lesquelles le land devrait être prudent ici. »

Mais l'une des contradictions de cette histoire est qu'il y a un désintérêt politique qui ne correspond pas à la signification du lieu : aucun politicien n'en a fait une question importante, presque personne n'en a parlé à la Chambre des représentants, et quand il en a été question, il s'agissait de stands illégaux, du chaos de la circulation, mais presque jamais comment Berlin peut rendre justice à l'importance du lieu.

« Nous n'avons jamais eu affaire qu'à des étals de saucisses », dit un député spécialisé dans le développement urbain : « Il y a quelques années, il y a eu un débat, mais il s'est arrêté ». Pourquoi, il n'en sait rien, ni non plus à quel moment, mais seulement que : « Il ne s'est jamais rien passé là-bas. » Son nom ne doit pas être dévoilé ; il ne veut pas qu'on ait l'impression qu'il a négligé le sujet.

Checkpoint Charlie est donc aussi une leçon sur la façon dont les arrangements administratifs sapent la démocratie : le land a fixé la procédure du plan d'occupation des sols de manière à ce qu'elle tombe pendant les vacances d'été. Lorsque les députés reviennent à l'automne, ils ont une solution toute prête sur la table et n'ont plus qu'à voter.

Dans son bureau, Manfred Kühne, chef de service responsable de l'administration du bâtiment, se penche sur les photos historiques et les plans de ville qu'il a préparés. Il repense en arrière et sourit un peu. Il y a 23 ans, il a été impliqué pour la première fois avec Checkpoint Charlie. « À l'époque, toutes les questions semblaient avoir trouvé réponse », dit-il. « Dans cette phase, l'urbanisme était convaincu que la bande frontalière devait être complètement construite. »

Kühne sait qu'il y a des critiques de plusieurs origines à cause des plans pour la région ; il fait face à une situation confuse difficile. Le chef de service fait les gros yeux et dit : « Nous nous sentons comme l'avocat de la complexité. »

Il y a là l'investisseur qui pourrait perdre patience. Il y a là le land qui ne veut pas prendre le risque que tout explose. Il y a là ceux qui soutiennent que le souvenir est prioritaire. Et il y a là les autres qui plaident pour une complète refondation pour mettre fin à cette césure historique, « certains l'appellent la guérison », dit Kühne.

Pour son ministère, il est important d'assurer un mélange de propriétés résidentielles, de manufactures, de commerces et qu'au moins 30 pour cent des appartements soient des appartements sociaux.

« Dès le début, nous avons dit : ici, ce n'est pas seulement un lieu commercial et historique, mais c'est aussi un lieu de vie quotidienne », soupire Kühne, les nouvelles règles pour plus de participation ne rendent pas sa tâche plus facile. Mais, dit-il, la salle de jeu a des limites. « Je comprends les objections car beaucoup d'acteurs berlinois les prennent en considération ; dans notre ville, tout est négociable », dit-il, mais d'un côté la Chambre des représentants et de l'autre côté le client auraient le dernier mot.

Kühne transmet toutes les questions contractuelles à l'administration fiscale. Mais ceux qui espèrent y trouver des réponses se heurteront à un étonnant manque de transparence. La porte-parole écrit : « En principe, le Sénat n'a pas connaissance de transactions immobilières par des tiers privés dans lesquelles le land de Berlin n'est pas directement impliqué. »

Le ministère déclare l'affaire privée. Mais ce n'est pas si simple. D'une part, le cadastre accorde au land des droits étendus. D'autre part, le musée doit être financé par des fonds publics ; si la lettre d'intention est conservée, 900 000 euros en argent des impôts seront transférés à Trockland plus tard dans l'année.

La question de savoir si le land peut exercer un droit de préemption est régulièrement examinée, écrit la porte-parole. Que ce soit le cas ou non, elle laisse ouvertes toutes les questions relatives aux négociations. Conformément à la loi sur la presse de l'État, toutes les autorités sont tenues de fournir des informations. Quand le Berliner Zeitung s'en mêle, le service de presse ne répond même plus.

« C'est le passage frontalier le plus célèbre du monde entier », déclare Daniela Billig, porte-parole du Parti Vert de Berlin pour le développement urbain. « Nous devons nous considérer comme une société urbaine : qu'est-ce que cela signifie pour nous ? » Pour être en mesure de l'évaluer, il faudrait disposer d'informations. Cheap a fait une petite demande : Que sait le Sénat au sujet de la propriété ? Le Sénat est-il au courant du prix d'achat ? Elle aussi n'a reçu aucune information.

Le groupe d'experts autour de Theresa Keilhacker a envoyé ses propositions à toutes les administrations sénatoriales concernées. Le sénateur de la culture Lederer a répondu : Les « pierres angulaires convenues sur l'espace, l'emplacement et les conditions de location » pour le musée seraient « extrêmement avantageuses ». Le reste doit être clarifié dans la procédure du plan de développement.

La secrétaire d'Etat Margaretha Sudhoff de l'administration fiscale écrit : Il faut tenir compte du fait que les terrains à bâtir sont des propriétés privées. « Les exigences de planification peuvent donc avoir un effet négatif sur le land de Berlin, par exemple si elles entraînent des dommages de planification. » L'exercice du droit de préemption ne serait pas envisageable ; le land rechercherait « une coopération avec un investisseur privé ».

Au cinquième étage de l'une des deux tours, qui se dressent comme des monolithes sur la Karl-Marx-Allee, Thomas Flierl ouvre la porte, l'ancien sénateur de la culture court sur le parquet de son appartement dans la cuisine et prépare du café. En tant que sénateur de la culture, Flierl avait développé le concept berlinois de commémoration du Mur. « Peu après la chute du communisme, le mur a été démoli sans réserve : Qu'est-ce qui nous attend ? » dit-il. La question se pose maintenant de savoir comment Berlin devrait traiter la mémoire.

Lui aussi est préoccupé par le fait que des accords sont conclus à huis clos sur un tel sujet. Il est également contrarié par le fait que le land s'offre à un investisseur international en tant que locataire fixe – et améliore ainsi le projet de l'investisseur. « Cela va créer un mélange confus d'intérêts privés et publics. »

Les politiciens responsables n'ont pas le sens de la dimension historique du lieu, dit-il : « Ma critique de l'administration culturelle est qu'elle se concentre uniquement sur le musée et abandonne la structure topographique de ce lieu. »

Les architectes doivent présenter leurs projets au début du mois d'août, lorsque la phase de participation du public prendra fin. Heskell Nathaniel espère pouvoir poser la première pierre pour la Journée de l'unité allemande 2019. Lui et ses partenaires ont déjà réalisé des projets d'une valeur de plus d'un milliard d'euros à

Berlin, mais ils ne sont pas encore complets. Son objectif est que l'entreprise dispose de trois milliards d'euros d'actifs immobiliers d'ici à 2022.



Vue aérienne montrant le passage frontalier de la Friedrichstraße du temps du mur. *Foto: BSTU/Stasi Mediathek*

*Les Bierbikes (article du Figaro du 11/09/2014)

Visiter Berlin à bord d'un Bierbike : original pour certains, insupportable pour d'autres. Ces grands vélos à bière, sorte de pubs ambulants qui peuvent accueillir seize personnes à leur bord -dix peuvent pédaler en même temps que le chauffeur pour manœuvrer le véhicule qui pèse plus d'une tonne- ne sont pas du goût de tous. Et notamment pour les habitants du quartier Mitte, dans le cœur de la capitale allemande. En effet, les touristes qui utilisent ces fameux engins sont majoritairement masculins, jeunes - ils doivent être majeurs- et ne se contentent pas de sillonner les rues pour admirer les monuments. La pompe à bière intégrée au centre d'une longue table, la musique, ainsi que leurs cris et leurs chants ne favorisent pas leur passage incognito.

« Des offres telles que les Bierbikes, qui circulent dans le quartier Mitte, sont une catastrophe pour l'image de Berlin », selon le directeur de Visit Berlin, Burkhard Kieker, dans les colonnes du *Berliner Zeitung*.

« Alcool oui, mais avec modération », déclare, de son côté, la société BierBike qui commercialise un tour de deux heures à une vitesse de 6 km/h. Le nombre de litre de bière varie selon le trajet : 10 litres par heure suffisent d'après l'entreprise, qui affirme que cette attraction est très bien encadrée. Sur son site Internet, elle précise que le conducteur - sobre- a ordre d'arrêter la promenade si les autres touristes ou Berlinois sont bousculés, si l'un des participants saute de l'engin ou s'il urine n'importe où dans la ville. « Si la chanson dégénère en pitreries déplacées et si les passants sont dérangés, le circuit s'arrête », stipule le code de bonne conduite de BierBike.

5,5 millions de touristes au 1er semestre 2014

Alors que la population se disait de plus en plus agacée, un jugement datant de 2012 a interdit la circulation des Bierbikes sur tout le territoire, mais elle est tolérée à Berlin à condition d'avoir une autorisation spéciale. Cependant, son accès commence à se restreindre également car la mairie du quartier Mitte souhaite éviter que les Bierbikes ne roulent dans les zones les plus touristiques, selon [Die Welt](#) .

Par ailleurs, 88% des Berlinois sont favorables au développement du tourisme, selon une enquête menée par l'agence touristique Visit Berlin. La capitale allemande attire de plus en plus de touristes, provenant notamment du Royaume-Uni, des États-Unis, de l'Italie et des Pays-Bas. Ils étaient plus de 5,5 millions à s'y rendre au cours du premier semestre 2014, soit 4,4 % de plus qu'en 2013 sur la même période.