

des austères façades bétonnées, des quartiers où la rue disparaît, des barres à perte de vue..., au total des grands ensembles dont la population se chiffre en dizaines, voire en centaines de milliers d'habitants. Ce tableau, qui évoque l'utopie de Le Corbusier portée à son comble, est pourtant bien réel et fait partie de l'environnement quotidien de nombreux Coréens. Au Pays du Matin calme, les cités radieuses sont en effet au cœur même des villes et le grand ensemble, ou *tanji*, est un type d'habitat apprécié par la majorité de la population, y compris ses franges aisées. Comment comprendre ce paradoxe ?

Dédié aux grands ensembles de Séoul et à leurs habitants, cet ouvrage invite à la découverte d'une très grande métropole mondiale encore mal connue. L'auteur y reconstitue l'écheveau complexe des relations entre la ville coréenne, ses acteurs - urbanistes, architectes, administrateurs du secteur public, promoteurs - et ses habitants. La quête de la ville et du mode d'habiter coréen met en lumière différents processus qui ont fait entrer cette société urbaine dans la modernité, au-delà des seuls mécanismes économiques responsables du formidable essor de la Corée du Sud.

La géographie des grands ensembles à Séoul, qui bouscule les idées reçues de l'observateur, amène à considérer d'un œil neuf les relations entre formes urbaines et lien social.

Valérie Gelézeau, ancienne élève de l'École normale supérieure, agrégée, docteur en géographie, est maître de conférences à l'Université de Marne-la-Vallée, membre du laboratoire Espace et Culture (CNRS-Paris IV), associée au laboratoire d'Études coréennes (CNRS-EHESS-Paris VII-EFEO), elle poursuit des recherches sur la Corée contemporaine.

VALÉRIE GELÉZEAU

Séoul, ville géante, cités radieuses

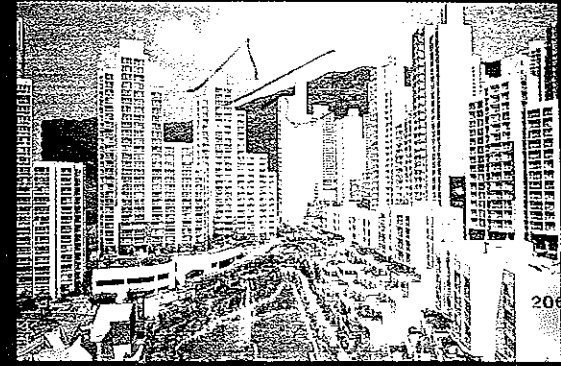
AR-Z0856

CNRS EDITIONS

Séoul, ville géante, cités radieuses

VALÉRIE GELÉZEAU

Préface de Jean-Robert Pitte



ASIE ORIENTALE

CNRS EDITIONS

2-271-06085-0



www.cnrseditions.fr

Prix : 29 €

Couverture: création David Lee Fong. Illustration: by the courtesy of KINHIC, Korea.

PRÉFACE

Existe-t-il un pays au monde dans lequel une majorité de la population aspire à vivre dans un grand ensemble et qui, progressivement, y parvient, créant ainsi un paysage hérissé par des dizaines de milliers de tours et de barres à peu près toutes semblables ? Oui, c'est la Corée. Non pas celle du Nord, dont le régime stalinien exsangue n'est pas plus capable de fournir du béton frais que du riz à ses citoyens-otages, mais celle du Sud, démocratique et libérale, dont le RNB par habitant est au 27^e rang mondial et au 4^e rang d'Asie. Le rêve de Le Corbusier est en train de s'y accomplir à grande vitesse. Des quartiers d'habitat individuel que tout visiteur européen rêve de moderniser et de sauvegarder, qui ailleurs se « gentrifient », y disparaissent chaque jour sous le coup des pelleteuses pour laisser la place à ces constructions brutales, bâties à touche-touche, uniformes par leur volume, leur raideur, leur blancheur, la sobriété de leur décoration qui se réduit à un logo et un numéro peints sur le côté, sans lesquels aucun visiteur n'aurait de chance de pouvoir s'y repérer.

C'est cet étrange phénomène que Valérie Gelézeau a voulu comprendre au travers du cas de Séoul, grâce aux méthodes de la géographie et à sa très bonne connaissance de la langue et de la culture coréennes, grâce aussi au respect affectueux qu'elle porte aux Coréens, sans lequel une telle enquête n'aurait pas été possible. Le lecteur français se sentira d'autant plus interpellé par ce qu'il va lire dans cet ouvrage pénétrant qu'il est habitué en ouvrant son journal à voir associés les grands ensembles aux formes les plus poussées de la disparition du lien social, de l'incivisme et de la délinquance. Comment cette architecture et ce prétendu urbanisme, chez nous représentatif des « Trente Glorieuses » et triste avatar de la « Charte d'Athènes », peut-il séduire à ce point un peuple prospère, éduqué, héritier de l'une des civilisations anciennes et raffinées de l'Asie sinisée ? La question est simple et s'impose à tout étranger qui visite la Corée. Les réponses sont complexes et Valérie

Geléezeau a dû dépouiller une abondante littérature, entrer dans les arcanes du rapport ambigu qui existe en Corée entre les entreprises privées et le pouvoir politique et, surtout, rendre visite aux habitants de ces *tanji*, les interroger inlassablement, eux et tout le petit peuple des gardiens et employés d'entretien.

Ce travail est une analyse fine de la modernité coréenne, des aspirations et des rêves de ce peuple industriel et optimiste qui regarde plus devant lui que derrière. Pas trop devant, tout de même, et Valérie Geléezeau se garde bien de prédire ce que deviendra ce type d'habitat, quel rapport entretiendront demain les Coréens en général, et les Séouliens en particulier qu'elle a étudiés, avec leurs *tanji* aujourd'hui si désirés et aimés des classes moyennes. Elle jongle avec les échelles : depuis l'espace coréen dans son ensemble, celui de la région capitale, des quartiers qu'elle a parcourus, jusqu'aux groupements de barres, à leurs espaces publics, à leurs cages d'escalier et à la sphère domestique de l'intérieur des appartements. Partout, on ressent l'existence de territoires, c'est-à-dire d'espaces appropriés, dans lesquels les habitants se sentent plutôt bien ensemble. C'est de la belle et bonne géographie, également une nouvelle manière de faire comprendre l'Extrême-Orient aux non-spécialistes, grâce à l'emploi d'une langue simple et claire.

Les Coréens ont manifesté depuis un demi-siècle une ardeur à l'ouvrage et une inventivité qui forcent l'admiration. Demain, il ne fait pas de doute que leurs grands ensembles, vite construits, se dégraderont et que leurs habitants rêveront d'autres cadres de vie. Si la prospérité et la cohésion sociale du pays se maintiennent, d'autres formes d'urbanisation se développeront. Elles sont déjà perceptibles dans les périphéries lointaines de Séoul où l'élite de la capitale se fait construire de luxueuses villas respectueuses de la géomancie et jouissant d'une vue agréable. La capacité au changement des Coréens éclate dans le paysage urbain des *tanji*. Elle peut demain se manifester dans le retour à un habitat individuel d'un type nouveau, apparenté à ce que l'on voit au Japon. Ce pourrait également être l'évolution de la Chine des décennies à venir. Et pourquoi pas un jour de la France affligée de ses grands ensembles qu'elle n'a jamais véritablement aimés ? Il faut lire ce livre qui est un miroir cruel pour les Français, tentés de sourire des villes coréennes. Il invite à une réflexion décapante sur la nécessité de créer des espaces de vie conformes aux attentes des citoyens et non seulement à celles de leurs architectes, urbanistes, intellectuels ou décideurs politiques.

Jean-Robert PITTE,
Université de Paris-Sorbonne

REMERCIEMENTS

J'ai reçu du Laboratoire Espace et Culture de Paris IV (ESA 8064 CNRS-Université Paris IV-Sorbonne) et du Laboratoire d'Étude coréennes (UMR 8033, CNRS-EHESS-Paris VII-EFEO), outre les aides matérielles indispensables pour mener à bien une recherche de terrain très éloignée, un encadrement scientifique enrichi par de nombreux liens d'amitié. À Paris IV, je remercie Florence Bonnaud qui a exécuté les illustrations de l'ouvrage. Au Laboratoire d'Études coréennes, je dois beaucoup à M. Alexandre Guillemoz, qui a suivi ce travail depuis l'origine et dont les remarques et suggestions m'ont toujours été précieuses. Parmi les membres de cette équipe, je remercie aussi particulièrement Alain Delissen, pour sa relecture éclairée du manuscrit final.

En Corée, je remercie M. Choi Wounsik, de l'Université Ehwa et M. Yu Wooik, de l'Université nationale de Séoul. Que M. Choi Jangjip de l'Université Koryŏ, et les chercheurs de l'Asiatic Research Centre soient eux aussi remerciés pour leur accueil. Ma gratitude va également à Mme Jang Yeonghee, du SDI, Mme Park Shinyoung, de l'Office national coréen du logement, Mme Yoon Juhyun du KRIHS, ainsi qu'à MM. Kim Jeongho et Koh Chul, du KRIHS, et à M. Yim Changbok, de l'Université Sŏnggyungwan : tous n'ont jamais épargné leur temps pour m'accorder leurs conseils et les informations dont j'avais besoin. Merci enfin à MM. Kim Jinai et M. Kang Hongbin de m'avoir reçue à plusieurs reprises et d'avoir bien voulu répondre à mes questions.

Cet ouvrage n'existerait pas sans les rencontres que m'a offertes la Corée. À ce titre, je remercie tous ceux qui, anonymes ou non, ont bien voulu participer à mes enquêtes de terrain. Je souhaite d'ailleurs exprimer ma vive reconnaissance à Mme Ch'ae, Mme Chŏn et Mme Lee pour avoir supporté mes excentricités d'ethnologue et même, pour avoir contribué à élargir considérablement le cercle d'individus susceptibles d'en faire les frais. Je dois aussi à quelques personnes un savoir sur la Corée qui ne se réduira jamais à un livre lu ou écrit – et auquel les pages qui suivent r

rendent hélas guère justice. Parmi elles, mes pensées vont tout particulièrement à Ku Yangja, Lee Hyeonjoo, Oh Keumjoo et Park Inae.

Ma reconnaissance va également à tous ceux qui, en France ou en Corée, m'ont aidée à divers moments pendant la gestation de ce livre. Au risque d'en oublier un, je devrais peut-être n'en citer aucun. Mais je pense particulièrement à Nadia Abdelwahed, Dominique Baillet, René Barré, Frédéric Boulesteix, Nicolas Chaudron, Choi Yeongsun, Chung Jinkook, Henri Desbois, Hélène Gelézeau, Claire Hancock. Merci également à Cathy Rémy pour la photographie de couverture, entre autres choses.

Je tiens enfin à exprimer toute ma reconnaissance à M. Jean-Robert Pitte, de l'Université Paris IV-Sorbonne, qui me fait l'honneur aujourd'hui de préfacer ce livre.

AVERTISSEMENT AU LECTEUR

Ce livre a été achevé grâce à une subvention de recherche de la Korea Foundation (2000). Les opinions, conclusions ou recommandations qui y sont exprimées sont néanmoins celles de l'auteur et ne reflètent pas forcément les perspectives de la Korea Foundation.

Note sur les transcriptions de l'alphabet coréen en alphabet romain

Le livre suit dans l'ensemble le système de McCune-Reischauer, qui fut le système officiel de transcription de l'alphabet coréen en alphabet romain entre 1984 et 2000. Bien qu'il ait été aboli par le gouvernement coréen, il reste le plus largement utilisé par la communauté scientifique internationale, en raison de sa rigueur et de sa facilité d'usage, notamment pour les étrangers coréanophones.

Pour les noms propres, la transcription choisie par la personne a été systématiquement utilisée, quand on la connaissait. Si nécessaire, la transcription McCune-Reischauer des auteurs d'ouvrages et d'articles est donnée dans la bibliographie. Les noms des Coréens et Coréennes apparaissent dans l'ordre d'usage en Corée : nom, suivi du prénom. On a choisi de ne pas couper les deux syllabes des prénoms par un tiret : Park Chunghee et non Park Chung-Hee ou Park Chung-hee. Enfin, c'est la transcription commune qui a été utilisée pour les noms propres connus (Park Chunghee et non Park Chŏnghŭi), notamment pour les noms des conglomérats coréens : Hyundai et non Hyŏndae, Samsung et non Samsŏng, etc.

PROLOGUE

Découvrant Séoul aujourd'hui, le voyageur tant soit peu sensible à la forme des villes ne peut manquer d'être frappé par les paysages de la capitale coréenne : partout, des grands ensembles, tels ceux qui furent construits dans les banlieues françaises aux plus beaux jours des ZUP. D'immenses cités intra-urbaines forment comme un mur de béton le long du fleuve Han et bien des collines proches du centre ou plus périphériques sont hérissées de barres d'immeubles. Étonné, voire horrifié par ce spectacle, notre voyageur en conclura que les leçons de l'histoire, une fois de plus, n'ont pas été écoutées : les Coréens reproduisent, quarante ans plus tard, les erreurs commises dans les villes européennes. En pire.

Mais vivre à Séoul brouille la vision univoque et européocentriste, instruite des leçons de l'urbanisme technocratique pratiqué pendant les vingt glorieuses, selon laquelle aujourd'hui les grands ensembles riment avec laideur urbaine, logement social, déclassement. Au contraire – et comme dans d'autres pays en croissance rapide –, ceux-ci jouissent auprès de la majorité des Coréens d'une image plutôt positive, où la question de l'esthétique urbaine le cède aux antiennes tant de fois entendues au cours de mes recherches.

Il y a d'abord l'affirmation « qu'on ne peut pas faire autrement » : fondé sur un calcul sommaire de densité (trop de monde, pas assez de place), cet argument, qui fait figure d'évidence, érige la construction des grands ensembles (*tanji*) au rang de nécessité. L'autre raison invoquée est celle qui consiste à opposer l'appartement (*ap'at'ü*¹) à la maison individuelle « traditionnelle » pour critiquer les archaïsmes et les inconvénients

1. Terme qui provient de l'anglais *apartment house*, par simplification et transcription phonétique de l'alphabet coréen ou *han'gŭl*.

de celle-ci tout en parant celui-là de toutes les vertus du confort et de la modernité.

Cet argumentaire, dont on a bien conscience que son extrême simplicité relève autant de la rhétorique adressée à l'interlocuteur étranger que de la réalité des faits ou des opinions sur le sujet, est loin de tout expliquer. Il passe sous silence le fait que, jusqu'en 1970, les appartements, pourtant pourvus des mêmes avantages de confort et de modernité qui sont censés expliquer aujourd'hui leur succès, souffraient à Séoul d'une mauvaise image. Il tend à confondre ce qui procède de la nécessité et ce qui relève d'un choix. Surtout, il évacue l'originalité du mouvement des grands ensembles coréens sur la période 1970-2000 : son ampleur. Au Japon par exemple, pays pourtant confronté aux mêmes contraintes territoriales que la Corée, l'urbanisation massive de la Haute Croissance n'a pas entraîné la construction de grands ensembles à une telle échelle. Quant aux cités des banlieues françaises, leur taille est sans commune mesure avec celle de certains grands ensembles qui ont surgi en Corée depuis la fin des années 1970 : Sarcelles comprend un peu moins de 60 000 habitants, alors que des cités de plus de 100 000, voire 200 000 personnes, sont aujourd'hui des objets courants du paysage des grandes villes coréennes : plus de 100 000 personnes à Chamshil et à Sanggye (Séoul), presque 300 000 à Chisan (Taegu), plus de 100 000 à Haeundae (Pusan).

Pourquoi en Corée ce mouvement s'est-il développé à cette échelle inimaginable du temps de la charte d'Athènes ? Comment expliquer l'engouement des Coréens pour l'appartement, qui constitue une rupture majeure avec les formes d'habitat plus traditionnelles ?

Ce livre, qui fut naguère une thèse², ne s'éloigne pas des préoccupations classiques des sciences humaines à l'égard du formidable développement asiatique et, au-delà de ces interrogations concernant la spécificité du mouvement des grands ensembles en Corée, une question simple s'est trouvée à l'origine de mes recherches : comment le développement économique a-t-il transformé l'espace et le mode de vie des citoyens ? Autrement dit, qu'en est-il de la ville dans une société en croissance rapide, qui a vu son environnement matériel changer de manière considérable en moins de cinquante ans ? La réflexion proposée ici se fonde sur une analyse des paysages que je considère, avec J.-R. Pitte, comme une « pellicule de la réalité géographique », c'est-à-dire comme un signe susceptible d'être interprété³. Je m'en tiendrai donc à une approche cognitive du paysage, considéré comme médiation dans l'intelligence de la ville. Une explication des formes urbaines, de leur genèse, de leur utilisation passée ou présente peut

2. V. GELÉZEAU, 1999.

3. J.-R. PITTE, 1983, p. 23.

en effet apporter un éclairage original sur le développement coréen – ses facteurs, ses manifestations, ses conséquences – et la relation de celui-ci à la culture coréenne⁴. Dans ce livre, c'est l'analyse géographique d'un type d'habitat, le grand ensemble d'appartements (*ap'at'ũ tanji*), qui permettra d'aborder ces questions.

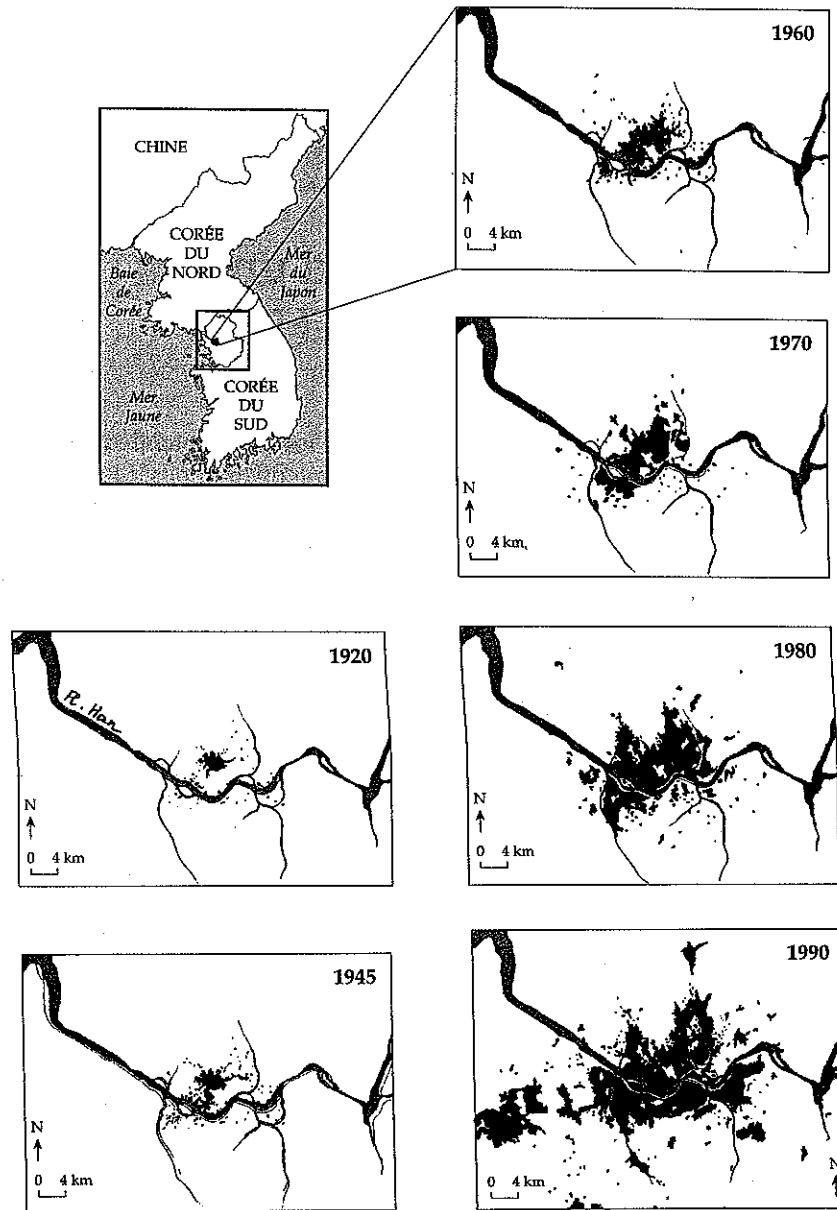
4. J'entends ici « culture » au sens anthropologique, qui tend à identifier « culture » et « civilisation », notion affranchie de tout jugement de valeur.

INTRODUCTION

Les paysages d'un « miracle sur le Han »

Capitale de la Corée du Sud, classée dans les quinze premières villes du monde par son poids démographique (environ dix millions d'habitants en 2000), Séoul est reconnue comme métropole internationale depuis plus d'une décennie. Son entrée en scène sur le théâtre des nations remonte aux jeux Olympiques de 1988 et la récente Coupe du monde de football a de nouveau porté à l'attention du monde entier son étonnante destinée : située à une trentaine de kilomètres de la Corée du Nord, non loin d'une des frontières les plus fermées et les plus instables du globe, la ville a fonctionné comme le centre névralgique d'une exceptionnelle croissance économique¹. Moteur principal du développement qui a fait passer le PNB par an et par habitant de moins de 80 dollars à plus de 10 000 dollars entre 1960 et 1995, Séoul en a donc concentré les effets, voire les déséquilibres : c'est d'ailleurs pendant cette période que s'est effectuée la majeure partie de l'extension urbaine (voir Figure 1). Ainsi, pour les Coréens comme pour les observateurs étrangers, Séoul reste le miroir de la croissance : un « miracle sur le fleuve Han » qui, aujourd'hui, s'enorgueillit de plus de six cents ans d'histoire.

1. Sur le développement économique, voir notamment en français J.-R. CHAPONNIÈRE, 1985 et 1982 ; M. LANZAROTTI, 1992 ; K. GRJOL, 1998. En anglais, Alice AMSDEN, 1989 et N. JACOBS, 1985.

Figure 1. EXTENSION DE LA TACHE URBAINE DE SÉOUL AU XX^e SIÈCLE

De Hanyang à Séoul

Correspondant à l'actuelle province de Kyōnggi (Kyōnggi-do²), la région de Séoul, située au cœur d'une plaine bordière de la mer Jaune, se présente comme un ensemble topographique de 300 à 400 mètres d'altitude moyenne, mollement ondulé et découpé par des rivières affluents du fleuve Han. À l'ouverture maritime de cette région (l'embouchure du fleuve se trouve à une vingtaine de kilomètres en aval) s'ajoutent des facilités de communication vers le nord-est et vers le sud-est, non négligeables dans un territoire largement montagneux. Ces avantages de situation ne sont pas étrangers au choix que fit Yi Sōnggye d'y installer en 1394 la capitale de son royaume.

Séoul, alors connue sous le nom de Hanyang, apparaît à l'origine comme une ville fortifiée d'influence chinoise. Son site (un écrin de collines à quatre kilomètres au nord du fleuve) a été choisi en fonction des préceptes de la géomancie et son plan en damier reproduit le modèle de la capitale des Tang, Ch'angan (aujourd'hui Xian). Pendant environ cinq cents ans, Hanyang, lieu du pouvoir très centralisé de la dynastie des Yi (1392-1910), resta une ville contrôlée par les fonctionnaires d'un royaume tributaire de la Chine et fermé au monde extérieur – Chosōn ancien nom de la Corée, était aussi connu en Occident comme le « Royaume ermite ». À la fin du XIX^e siècle, Séoul, *grosso modo* limitée aux 16,5 km² de la cité de 1394, apparaît un peu comme une bourgade rurale malgré sa population d'environ deux cent mille habitants : sur les photographies de l'époque, les palais du nord de la ville dominent le moutonnement des toits plus souvent en chaume qu'en tuiles (couverture réservée aux demeures aristocratiques), et bien des rues sont encore des chemins de terre³. En 1876, la signature du traité de Kanghwa avec le Japon entraîne l'ouverture forcée de la Corée et un début de modernisation, qui se concrétise dans la capitale par de grands travaux d'urbanisme menés entre 1896 et 1898 par le maire de l'époque, Yi Ch'aeyōn.

Blessure encore vive dans le cœur des Coréens, la colonisation japonaise (1910-1945) ouvre la première grande phase de transformation de Séoul, rebaptisée Kyōnsōng-bu. L'expansion commerciale et industrielle de la ville (création du complexe industriel de Yōngdūngp'o) entraîne une importante croissance démographique, qui portera la population de la ville à un million d'habitants en 1945. L'extension urbaine, qui suit le

2. La Corée du Sud est divisée en huit *to* (ou *do*), qui correspondent aux régions administratives françaises. En raison de la continuité historique de ces régions et de l'importance des anglicismes dans la traduction en coréen, le terme de *to* est ici traduit par « province ».

3. Voir *Seoul, Twentieth Century*, 2000, p. 18-19.

dessin des lignes de tramway mises en place par les Japonais, déborde ainsi rapidement du site initial, notamment en direction du sud-ouest où, à côté de la nouvelle gare de Séoul, ont été aménagés les principaux quartiers d'habitation destinés aux résidents japonais. Pendant cette période, le centre historique de la ville, où les principales artères de l'ancien damier de Hanyang ont été élargies, reçoit d'importants bâtiments de l'administration coloniale.

Dans le contexte politique incertain de la libération (1945) et de la partition de la péninsule en deux zones sous contrôle étranger, Séoul, capitale de la zone sud, reçoit un brusque afflux de population : aux migrations rurales qui s'intensifient s'ajoute le retour des expatriés coréens qui avaient fui en Chine ou qui avaient été déportés en Mandchourie et au Japon pendant la période coloniale. En 1949, date à laquelle la ville prend officiellement le nom de Séoul, qui signifie « capitale », la population s'élève à 1,6 million d'habitants et les bidonvilles apparaissent sur les franges ou dans les interstices du tissu urbain. La guerre de Corée déclarée le 25 juin 1950 par l'invasion des troupes nord-coréennes entraîne alors la fuite d'une grande partie des citoyens : en 1951, Séoul ne comptait plus que 650 000 habitants. La ville ne retrouva son poids démographique d'avant-guerre qu'en 1957 (1,6 million d'habitants), grâce à l'énorme afflux de population provoqué après la fin de la guerre (1953) par le retour des Séouliens qui avaient quitté la ville pendant le conflit et l'arrivée des réfugiés fuyant le régime communiste qui s'était installé au nord.

Séoul fut durement affecté par le conflit, le déplacement du front l'ayant placé quatre fois sur le passage des armées antagonistes. S'il est difficile de chiffrer exactement l'étendue des destructions sur les infrastructures et le patrimoine urbain, certaines sources les évaluent à environ 50 % du bâti⁴. Compte tenu de l'état de délabrement de la ville et du contexte d'instabilité politique qui caractérise la période 1953-1960, ces années d'après-guerre furent celles d'un chaos urbain difficile à maîtriser pour les édiles, celles de la pauvreté et des expédients pour une grande partie de la population.

Le coup d'État de 1961 amenant au pouvoir la junte militaire du général Park Chunghee constitue un moment charnière dans l'histoire coréenne. En 1962, le premier Plan quinquennal de développement économique lance la phase d'industrialisation rapide du pays : l'exode rural s'accélère, notamment en direction de la capitale dont la population atteint environ cinq millions d'habitants en 1969. La majeure partie de la croissance urbaine reste toutefois essentiellement limitée pendant cette période

4. KIM Joochul et CHOE Sangchuel, 1997, p. 10.

au nord du fleuve Han, dont la largeur (entre 600 m et 1 km) constitue une véritable barrière à l'urbanisation.

Le début des années 1970, caractérisé sur le plan politique par un durcissement du régime avec la mise en place du régime de Yushin (1972)⁵, se conjugue avec le « grand bond en avant » vers les industries lourdes et chimiques lancé par le troisième Plan quinquennal de développement économique (1972-1976). Dans la région de Séoul, se dessine un axe industriel lourd vers le port d'Inch'ŏn et la mise en service de l'autoroute Séoul-Pusan au début des années 1970 entraîne l'installation d'industries chimiques au sud-ouest, autour de Suwŏn. La croissance de la capitale se poursuit à un rythme rapide (plus de huit millions d'habitants en 1970) : l'aménagement de l'île de Yŏŭi ainsi que la conquête de la rive sud-est du fleuve, restée jusque-là largement agricole, commandent l'extension urbaine de cette période. En 1974, l'ouverture de la première ligne de métro concrétise les efforts de la municipalité pour améliorer la circulation intra-urbaine, qui ne cesse pourtant de se détériorer.

Conjuguée aux troubles politiques de la fin des années 1970 (assassinat de Park Chunghee en octobre 1979 et prise de pouvoir par le général Chun Doo-hwan en mai 1980), l'approche des échéances olympiques (jeux Asiatiques de 1986 et jeux Olympiques de 1988) institue un nouveau contexte de croissance urbaine, où se mêlent la ferveur du développement et une volonté d'ostentation. Jusqu'en 1990, date où Séoul atteindra son maximum démographique de 10,6 millions d'habitants, les pouvoirs publics œuvrent pour présenter au monde entier l'image la plus léchée et la plus impressionnante du « miracle sur le Han » : Séoul apparaît ainsi comme la vitrine d'une modernisation réussie et la preuve de la réussite du modèle sud-coréen par rapport au « Kim Il-sungisme » du Nord. L'aménagement d'un vaste quartier olympique dans le sud-est de la ville s'accompagne ainsi de la mise en œuvre d'un ambitieux programme d'embellissement des berges du fleuve Han, auquel la ville avait jusque-là tourné le dos ; un nouveau quartier des affaires se développe non loin des sites olympiques. Entre 1982 et 1986, la mise en service de cinq nouvelles lignes de métro, dont une ligne circulaire, améliore considérablement la circulation intra-urbaine.

La période de forte croissance de la ville est aujourd'hui achevée puisque Séoul a perdu plus de 600 000 habitants depuis 1990. Actuellement, les zones principales de conquête urbaine se situent en périphérie, dans les villes satellites de la capitale et dans les cinq villes nouvelles développées depuis la fin des années 1980. À l'échelle de la nation coréenne, Séoul domine ainsi la région Capitale (*Sudokkwŏn*), entité admi-

5. Voir B. CUMINGS, 1997, p. 358sq.

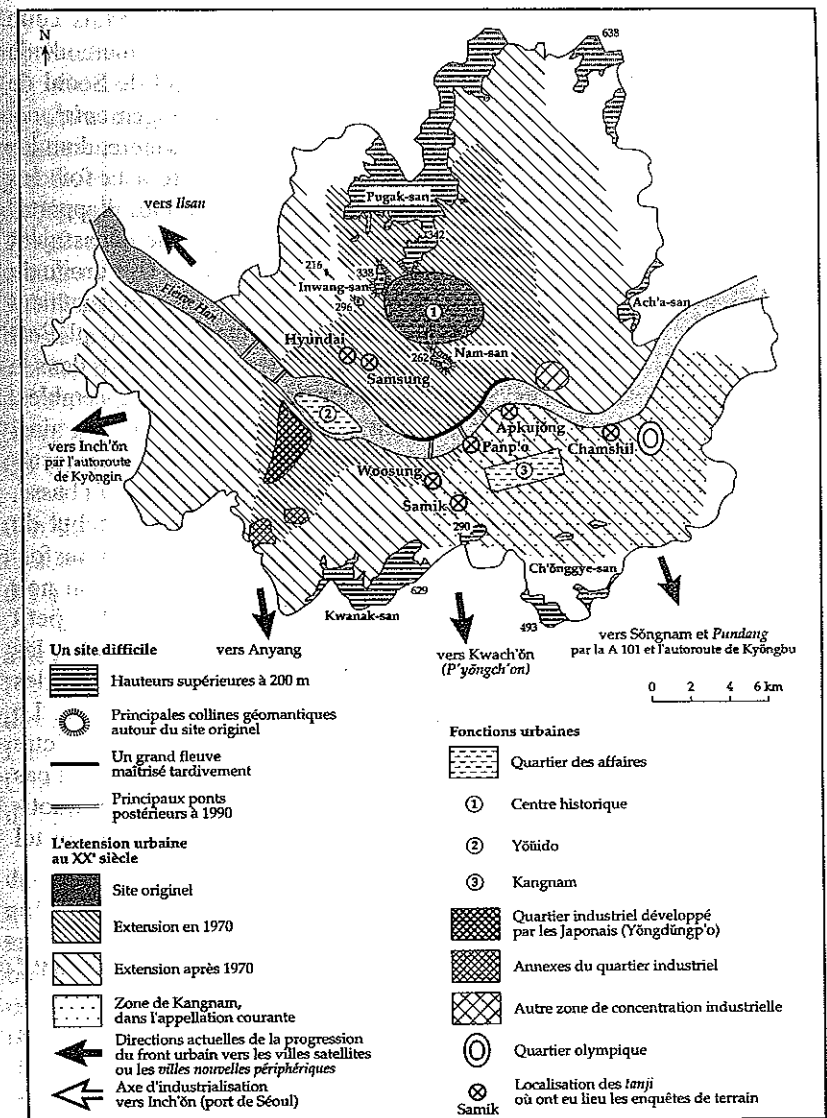
nistrative qui couvre tout le territoire de la province du Kyōnggi, c'est-à-dire environ 11 000 km², et compte au total plus de 20 millions d'habitants. L'ensemble, qui abrite environ 45 % de la population coréenne (estimée à 47,7 millions d'habitants en 2001), comprend d'autres grandes villes, dont le port Inch'ŏn, quatrième ville de Corée avec 2,5 millions d'habitants, deux villes de presque un million d'habitants (Suwŏn et Sŏngnam) et quatre autres de plus de 500 000 habitants (Anyang, Puch'ŏn, Ansan et Koyang).

Séoul, qui s'étend sur environ 600 km², est aujourd'hui responsable de plus d'un quart du PNB coréen. 25 % des établissements industriels, notamment dans le vêtement, la mécanique et l'imprimerie, y sont localisés. Ces industries légères sont surtout concentrées à Yŏngdŭngp'o (héritage du complexe industriel développé par les Japonais) et à Wangshimni, c'est-à-dire à l'est du centre historique qui abrite lui aussi un grand nombre d'ateliers (voir Figure 2). Le secteur tertiaire de haut niveau, particulièrement puissant (plus de 80 % des sièges sociaux des entreprises coréennes sont installés à Séoul), s'organise autour de trois principaux pôles d'activités. Au nord du Han, le centre historique circonscrit à la ville d'avant 1920, qui reste un des lieux majeurs du pouvoir politique (résidence du président, mairie de Séoul), est aussi le premier quartier des affaires : les buildings des sièges sociaux des conglomérats coréens (les *chaebŏl*) jouxtent les monuments historiques (palais royaux et bâtiments de la période coloniale). L'île de Yŏŭi abrite le deuxième quartier où se sont installées, à côté du Parlement et de la Bourse, de grandes sociétés des médias et de la finance. Enfin, le troisième quartier des affaires, qui s'organise au long de l'avenue de Téhéran, non loin des installations olympiques, accueille de nombreux sièges sociaux d'entreprises coréennes et étrangères.

La mutation des paysages urbains depuis 1960⁶

De Hanyang, il ne reste donc guère aujourd'hui à Séoul que quelques quartiers reliques nichés contre les anciens palais royaux du centre historique. Depuis 1960, la surface urbanisée a littéralement explosé, passant la barrière du fleuve, grimpant à l'assaut des collines qui limitaient le noyau d'origine et s'attaquant aux reliefs plus éloignés. En même temps, le bâti résidentiel de la ville s'est profondément transformé et diversifié : en 2000, moins de 5 % des logements de la ville ont été

Figure 2. SÉOUL AU XX^e SIÈCLE
L'extension de la ville et les grandes dynamiques urbaines



6. C'est à l'histoire qu'on doit jusqu'ici les quelques travaux fondateurs fournis sur Séoul et ses paysages par la recherche européenne : voir notamment la thèse de A. DELISSEN, 1994. En anglais, voir KIM Joochul et CHOE Sangchuel, 1997, ainsi que LEE Kisuk, 1977.

10. Seoul, the main thing of a Neotropolis

Wiley & Sons Ltd London
World Cities Series

Feb 1997

Shanghai
0471549361

construits avant 1960⁷. Quant aux vestiges de Séoul qui datent d'avant la guerre de Corée, ils sont extrêmement rares, puisqu'à peine 3 % des logements remontent à une période antérieure. Ces chiffres particulièrement faibles s'expliquent par l'étendue de la conquête urbaine. Mais cette conquête a été et est encore souvent une reconquête, selon la méthode de la table rase : plus des deux tiers du patrimoine résidentiel de Séoul de 1960 avaient disparu en 1990, remplacés par de nouveaux logements⁸.

Il s'est donc opéré dans la ville une véritable mue paysagère, dont les grands ensembles d'appartements (*ap'at'ũ tanji*) ont été à la fois les symptômes et les instruments. En 1970, les quelques ensembles d'appartements construits, principalement sous initiatives publique, ne dépassaient pas une vingtaine de sites de taille modeste, tous situés sur la rive droite du Han. À l'échelle de la ville, les *ap'at'ũ* (appartements) ne représentaient que 4 % des unités de logement. Aujourd'hui, aucun quartier de Séoul n'est exempt de grand ensemble (*tanji*) et la proportion des appartements dans le parc de logement s'élève à 51 %. Le développement des grands ensembles, qui a accompagné l'urbanisation pendant trente ans (1970-2000), a ainsi modifié de manière saisissante les paysages d'une ville qui se caractérisaient jusqu'à la fin des années 1970 par une ligne d'horizon plutôt basse.

Omniprésents dans la réalité quotidienne de Séoul en ce début du XXI^e siècle, les grands ensembles ont aussi et surtout entraîné la transformation profonde de l'environnement quotidien pour une fraction non négligeable de la population. Chaque *tanji* constitue un véritable petit univers où gravitent, à côté des résidents, les employés du syndic, les gardiens d'immeubles, les jardiniers, les ouvriers de maintenance, les commerçants des galeries marchandes, les vendeurs ambulants, etc. La population concernée par ces nouveaux espaces de vie est donc loin d'être réduite aux seuls habitants des immeubles. Pour ceux qui n'en auraient pas l'expérience vécue, il suffit de se plonger dans la lecture des grands quotidiens nationaux pour être sollicité par les publicités vantant tel ou tel grand ensemble en cours de réalisation ou tout juste achevé.

Les *ap'at'ũ tanji*, la production de la ville, l'habiter

Les grands ensembles coréens posent problème dans la perspective de ce livre qui entend faire le lien entre hommes et paysages urbains. La géographie humaine insiste en effet aujourd'hui sur le rôle des valeurs

7. *In'gu mit chut'aek sensõsũ* (Recensement de la population et du logement), 2000. Dans la suite du texte, cette source sera noté RPL, suivi de la date. Les recensements de la population et du logement ont eu lieu tous les cinq ans depuis 1960.

8. RPL, 1960 et 1990.

propres à chaque société dans la production de l'espace et l'utilisation qu'elle en fait. Au même titre que la ville dans sa globalité, il convient de ne pas seulement considérer le logement comme une « machine » apportant des réponses fonctionnelles à des besoins, mais aussi comme représentatif des valeurs de la société qui cherche à les satisfaire⁹.

Or les liens entre la forme de l'habitat et ces valeurs sont plus ténus, donc plus difficiles à saisir quand des spécificités matérielles disparaissent apparemment au profit de normes internationales comme dans le cas des grands ensembles coréens. À première vue, peu de choses en effet les distinguent d'un grand ensemble français, d'un *danchi* de la périphérie de Tôkyô ou même, des barres de l'architecture stalinienne qui marquent les grandes villes de l'ex-URSS. Il est vrai que, dans une mégapole telle que Séoul, comme dans toutes les grandes villes du monde, les contraintes liées à la rapidité de la croissance urbaine, associées à l'industrialisation et à la standardisation de la construction sont sans doute plus déterminantes de la forme de l'habitat que les valeurs ou les structures sociales. Mais jusqu'à quel point ? Et qu'en est-il alors du mode de vie des habitants ? Qu'en est-il, justement, de l'habiter ?

Les grands ensembles coréens posent ainsi de manière aiguë la question de l'articulation entre les mécanismes de production de la ville et l'habiter, qui s'exprime dans les pratiques spatiales et les représentations des habitants¹⁰.

Cette constatation invite à réfléchir sur ce qui relie la ville matérielle à ses acteurs : les urbanistes et les architectes, qui souhaitent construire à l'échelle humaine, les administrateurs du secteur public, qui s'emploient à développer la ville de manière rationnelle – en excluant facilement l'homme –, et enfin les promoteurs, motivés par la recherche du profit¹¹. Comment les grands ensembles coréens s'inscrivent-ils dans ce complexe de relations ?

Mais n'oublions pas que les formes urbaines sont aussi indissociables des représentations que les hommes se forgent de leur habitat et des usages qu'ils en font que des mécanismes de la production du logement. La ville, en effet, n'existe pas sans les habitants qui, à l'échelle individuelle, contribuent aussi à la *faire* en fonction justement de ce qui leur est proposé par les décideurs. Rentrent alors en compte leurs choix résidentiels, leurs rêves, les moyens qu'ils ont à leur disposition pour les réaliser, l'idée qu'il se font du

9. P. BOURDIEU, 1980 ; J. PEZEU-MASSABUAU, 1983 et 1981 ; A. RAPOPORT, 1972.

10. De nombreux chercheurs ont, dans diverses disciplines, travaillé sur l'habitat et l'habiter. Voir en particulier H. RAYMOND *et al.*, 1966, sur l'habitat pavillonnaire en France ; J. BEL, 1980, sur l'habitat pavillonnaire au Japon ; V. GRIMAUD, 1986, sur l'habitat indien moderne.

11. H. LEFÈVRE, 1968, p. 106.

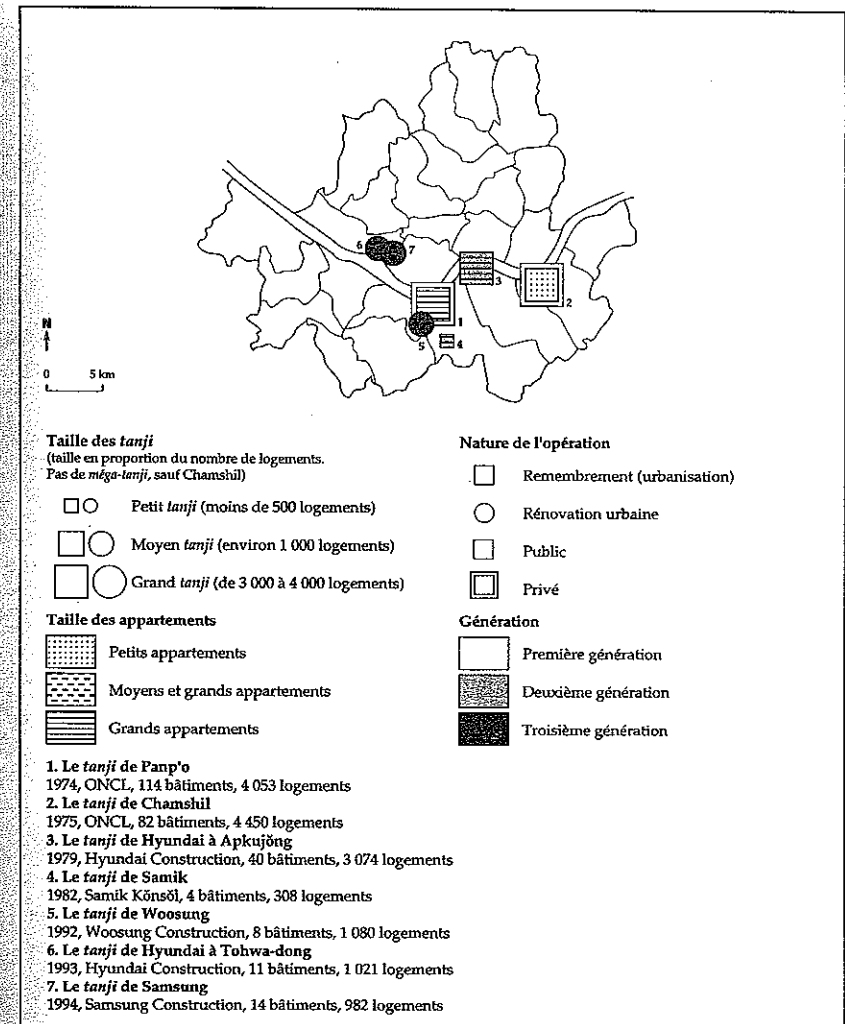
logement qu'il convient d'habiter et des lieux qu'il est nécessaire d'éviter¹². Tout est lié, et c'est d'ailleurs ce tissu de liens qui permet d'expliquer une des principales originalités du mouvement des grands ensembles coréens.

Il y a en effet, dans le succès des *tanji*, un mouvement qui dépasse les seuls mécanismes de la production du logement, qui concerne les Coréens eux-mêmes et leur relation à l'appartement et à la ville. En 1971, un groupe de sociologues coréens concluait, à l'issue d'une enquête menée dans un petit *tanji* de Séoul, que moins de 2 % des résidents avaient déclaré qu'ils aimaient vivre dans un appartement¹³. Lors de mes propres enquêtes de terrain, toutes réalisées à la fin des années 1990, j'ai constaté que la majorité de mes interlocuteurs résidents des *tanji* étaient satisfaits de leur cadre de vie et ne souhaitaient pas en changer. Ce retournement d'opinion intervenu en moins de trente ans, qui est indissociable de l'ampleur du mouvement des grands ensembles coréens et qui a constitué pour les décideurs un enjeu important de la maîtrise de la ville, s'éclairera à la lecture des pages qui suivent.

Le livre commencera par la présentation des habitants et des lieux qu'ils habitent. Le lecteur se familiarisera ainsi progressivement avec les sept grands ensembles qui ont fait l'objet d'une étude approfondie et où se sont déroulées toutes les enquêtes (voir Figure 3)¹⁴. Sur ces sept *tanji*, deux – celui de Chamshil et de Panp'o – sont des grands ensembles de masse (plus de 4 000 logements) construits par le secteur public au milieu des années 1970. Deux autres, construits par des entreprises privées, datent de la fin des années 1970 ou du début des années 1980. Ils se distinguent par leur taille : plus de 3 000 logements pour le *tanji* de Hyundai à Apkujöng, mais seulement 308 pour celui de Samik à Pangbae. Les trois derniers sont des *tanji* de rénovation urbaine, tous achevés après 1990 et de taille comparable (environ 1 000 logements).

Après la première partie, qui vise à éclairer la notion même de *tanji*, notamment par rapport aux grands ensembles français, une deuxième partie montrera comment le mouvement des *tanji* a contribué à la (trans)formation des paysages de Séoul depuis 1960. La troisième partie enfin se propose d'analyser l'un des enjeux majeurs de cette mutation des paysages et de l'habitat urbains : le lien entre les *tanji* et la modernité coréenne.

Figure 3. LES TANJI ÉTUDIÉS



12. S. RIMBERT, 1973, p. 10 et p. 13. P. SANSOT 1973, p. 9.

13. LEE Hyojae dir., 1971, *Life in Urban Korea*. Les auteurs de cet ouvrage ont enquêté dans trois quartiers de Séoul à la fin des années 1960 et produit une première étude sociologique en langue occidentale sur le style de vie et les valeurs des citadins.

14. Les principales enquêtes de terrain ont été réalisées pendant la thèse de doctorat, au cours de plusieurs longues missions (de trois mois à un an) entre 1994 et 1998. Elles ont été complétées et mises à jour par trois missions complémentaires, de février à septembre 1999, en novembre 2000 et en novembre 2001.

PREMIÈRE PARTIE

Les hommes et les lieux

Habiter Séoul aujourd'hui :
de l'*ap'at'ũ* au *tanji*

CHAPITRE PREMIER

L'*ap'at'ũ*, logement de la bourgeoisie urbaine ?

Affirmons-le d'emblée : le lien immédiat qu'un lecteur français établit entre grand ensemble, logement social et/ou HLM ne vaut pas pour le cas coréen.

Certes, l'extraordinaire succès des *ap'at'ũ* (appartements) à Séoul doit beaucoup à la spécificité de la politique coréenne du logement qui a promu l'accession à la propriété, assortie au contrôle des prix des logements neufs et à un système complexe de tirage au sort pour les achats de logements sur plan : dans le contexte de la crise du logement aiguë qui a duré jusqu'au milieu des années 1990, les candidats au logement disposant de ressources économiques moyennes ou faibles ont donc constitué une énorme clientèle « captive », forcée de ce tourner vers l'*ap'at'ũ*. Mais comment expliquer que la majorité des Séouliens, même appartenant aux catégories aisées – donc théoriquement libres de contraintes budgétaires –, aient également adopté l'appartement ?

À la question : « Si vous n'aviez aucune restriction financière, quel logement choisiriez-vous d'habiter ? », 55 % des enquêtés dans les grands ensembles étudiés ont répondu qu'ils souhaiteraient habiter un appartement dans un *tanji*¹. Ce phénomène est d'autant plus étonnant que les appartements, dotés jusqu'au début des années 1970 d'une mauvaise image de marque, incarnaient il y a quarante ans la résistance des Coréens au logement collectif. La popularité actuelle des *ap'at'ũ* ne se réduit donc pas à des explications d'ordre macro-économique (les mécanismes de la politique du logement) ou micro-économique (les contraintes budgétaires

¹ D. Lett note elle aussi dans son livre, *In Pursuit of Status*, que même des ménages qui auraient les moyens économiques de se loger dans de coûteuses villas pourvues de tout le confort moderne préfèrent habiter dans des appartements (D. LETT, 1998, p. 114).

des individus), mais relève de tout un système de représentations associées à la ville et à l'habitat en Corée. C'est d'ailleurs sur cet aspect symbolique que reposent aujourd'hui les principales différences entre le grand ensemble coréen et son homologue français.

Pourquoi, au sein du large contingent des classes moyennes, la bourgeoisie urbaine *aussi* habite-t-elle dans les *tanji*? Comment celle-ci a-t-elle contribué à faire de ces grands ensembles d'appartements une norme dominante de l'habiter au point qu'aujourd'hui, le fait d'y résider est considéré en Corée comme un signe d'ascension sociale? Quels sont les processus qui ont conduit à l'assimilation progressive de l'*ap'at'ü* au stéréotype du logement bourgeois²?

Qui habite dans les *ap'at'ü* (appartements)?

Classes moyennes et bourgeoisie urbaine en Corée : questions de termes et de catégories

Les sociologues coréens s'accordent sur le rôle primordial qu'ont joué dans le développement économique les classes moyennes (*chunggan kyegŭp*) définies de manière classique par un critère d'appartenance à une catégorie socioprofessionnelle. Les patrons indépendants de PME, les petits et moyens commerçants, les artisans et exploitants agricoles appartiennent aux « anciennes classes moyennes » (*ku chunggan kyegŭp*) qui possèdent leur propre capital; les ouvriers qualifiés, les « cols blancs », les fonctionnaires et les cadres des entreprises forment quant à eux les « nouvelles classes moyennes » (*shin chunggan kyegŭp*). Les classes moyennes, et en particulier les « cols blancs » et les cadres salariés des entreprises coréennes, en tant que force de travail essentielle (main-d'œuvre qualifiée) et allié politique principal du régime dictatorial de la haute croissance, ont représenté son point d'appui principal. L'enrichissement rapide de ce groupe, agent et bénéficiaire de la croissance, constitue à la fois le résultat de son insertion dans le système politico-économique qui a mené le développement (revenus en augmentation) et le facteur de l'adhésion à l'idéologie de la haute croissance permettant d'accroître encore cet enrichissement³.

2. D. LETT, 1998, p. 114 : « À la bourgeoisie du Séoul contemporain correspondent ainsi deux stéréotypes : résider à Kangnam au sud du fleuve Han et loger dans un grand ensemble d'appartements. » Dans l'imaginaire séoulien, Kangnam est un peu l'équivalent du triangle Neuilly-Auteuil-Passy à Paris.

3. KOO Hagen, 1987, p. 165-181.

En Corée et à l'étranger, les recherches en sciences sociales (sociologie et anthropologie notamment) se sont récemment intéressées à une partie de ce groupe, les *toshi chungsan ch'üng*⁴. Bien que cette expression se traduise par « classe moyenne urbaine », elle tend à en désigner plutôt la frange supérieure. La définition officielle des *chungsan ch'üng*, donnée par l'Institut de développement coréen (KDI) repose en effet sur les quatre critères suivants : I. un revenu au moins égal au revenu moyen par ménage ou jusqu'à trois fois supérieur; II. un niveau d'étude au moins égal à la fin des études au collège; III. l'appartenance aux catégories socioprofessionnelles des classes moyennes; IV. le sentiment d'appartenir à la classe moyenne.

Questions d'argent

Au moment des enquêtes principales (1996), le revenu mensuel moyen par ménage sur l'ensemble des villes coréennes était d'environ 3 millions de wons, c'est-à-dire 21 000 F, pour un franc à 140 wons. Le revenu moyen par ménage à Séoul était un peu plus élevé: 3,4 millions de wons par mois (presque 23 000 F, pour un franc à 140 wons). La crise de l'hiver 1997-1998 a fait chuter ce revenu. De 1997 à 1998, ce revenu est passé de 4 à 3,8 millions de wons pour les villes et de 4,4 à 4 millions de wons pour Séoul. En 1999, le revenu mensuel moyen est de 4,2 millions de wons pour l'ensemble des villes coréennes et de 4 millions de wons à Séoul. Le revenu moyen, qui paraît sans doute considérable au lecteur, ne doit pas lui faire oublier qu'il cache des inégalités gigantesques d'une part et qu'il correspond à un contexte culturel et social très différent du contexte français. En Corée, ce revenu comprend une très forte épargne, obligatoire en l'absence d'un système de protection sociale et d'un système de retraite par répartition. Par ailleurs, le système scolaire (payant) entraîne des frais que les ménages français ne doivent pas obligatoirement assumer. Enfin, la cohabitation intergénérationnelle, qui implique souvent la multiplication des actifs dans un même ménage, peut expliquer ce revenu « élevé ». La comparaison en stricts termes monétaires des revenus des ménages français et coréens n'est donc pas pertinente.

Les équivalences en francs français, approximatives, peuvent donner au lecteur un ordre de grandeur. Elles correspondent *grosso modo* aux valeurs du won coréen dans les années 1990 (inflation stabilisée) jusqu'à la crise coréenne (1FF pour 140 wons environ). En 2000, le won a retrouvé sa valeur d'avant la crise par rapport au franc français. Indépendamment du taux de change et de ses fluctuations, les éléments significatifs pour la compréhension des stratégies

4. Voir MOON Okpyo, 1992. En langue anglaise, D. LETT, 1998.

Cambridge: Harvard
University Press
Lett, Denise Potrzeba 1998. In *The Making of South Korea's New Class*
The Making of South Korea's New Class

résidentielles des habitants sont les rapports entre les sommes concernées. Les enquêtes principales ayant eu lieu avant le passage à l'euro en France, on a conservé dans le texte les sommes converties en francs. À titre indicatif, le change s'établit aujourd'hui à environ 1 200 wons pour 1 euro.

D'après une enquête menée en 1991 selon ces critères à la fois objectifs (revenus, niveau d'études et profession) et subjectifs (conscience de classe), le KDI concluait qu'environ 36 % de la population urbaine coréenne appartenait à ce groupe, formant donc les fameuses *toshi chungsan ch'üng*⁵ (*toshi* signifie « la ville »). Dans le cadre théorique défini par P. Bourdieu, l'anthropologue D. Lett affirme même qu'en réalité les *toshi chungsan ch'üng* sont beaucoup plus proches des classes dominantes que des classes moyennes et constituent un modèle de référence pour la société entière, ce qui est cohérent avec les constatations que j'ai moi-même pu effectuer en entretien. Voici un exemple représentatif de la réponse que j'obtenais lorsque je demandais à mes interlocuteurs s'ils pensaient appartenir ou non aux *toshi chungsan ch'üng*.

Les *toshi chung san ch'üng* possèdent un appartement de 80 à 100 m²⁶ ; elles ont au moins une voiture, des économies de 30 à 40 millions de wons [env. 200 000 à 250 000 F] et un revenu mensuel d'environ 3 millions de wons [un peu moins de 20 000 F]... Ou plus... En fait... Ce qu'on appelle les *toshi chungsan ch'üng* ont un niveau de vie au dessus de la moyenne » (Mme Yi, habitante d'un *tanji*).

Mme Yi, qui se forge ainsi des *toshi chungsan ch'üng* une image de catégorie sociale plus élevée que la moyenne, selon des critères essentiellement économiques, affirme d'ailleurs y appartenir. Pourtant, dans le questionnaire d'enquête, elle situe le revenu du ménage entre 2 millions et 3 millions de wons mensuels. La famille de Mme Yi se situe donc, d'après les critères de définition officiels, dans la strate inférieure des *toshi chungsan ch'üng*⁷. Cet extrait confirme que ce groupe

5. Certains chercheurs en sciences sociales, comme Kim Kwangok, Moon Okpyo ou D. Lett partent d'une acception plus restrictive encore, excluant des *toshi chung san ch'üng* les travailleurs manuels (ouvriers qualifiés et artisans, fussent-ils patrons de leur propre entreprise), en raison de la dévalorisation de ce type de métier dans l'échelle des valeurs en Corée (D. LETT, 1998, p. 4-5 et MOON Okpyo, 1992, p. 57-72).

6. Pour une lecture plus facile, les surfaces des appartements correspondent dans tout le livre aux surfaces habitables et sont données en m². En Corée, la mesure de surface utilisée est le *p'yŏng*, qui correspond à environ 3,3 m². Voir V. GELÉZEAU, 1999, notamment p. 445-446 sur les surfaces des appartements en Corée.

7. Conformité de certains critères (profession du mari : salarié d'une grande entreprise, habiter dans un appartement, mode de vie), mais moyens économiques à la limite inférieure du minimum défini par le KDI.

représente une position à laquelle on aspire, ce qui explique pourquoi un grand nombre de Coréens, même s'ils n'y appartiennent pas au sens strict du terme, revendiquent leur appartenance aux *toshi chungsan ch'üng*.

Dans la mesure où les *toshi chung san ch'üng* se rapprochent plus d'une classe supérieure et/ou dominante que d'une classe moyenne, je n'adopterai pas la traduction de « nouvelle classe moyenne » souvent retenue pour cette expression. Afin de respecter les connotations que celle-ci véhicule, j'adopterai le terme plus maniable et plus expressif de « bourgeoisie urbaine », entendu, bien sûr, dans un contexte coréen⁸. Ces précisions étant données sur les concepts sociologiques auxquels se réfère ce chapitre, ainsi que sur la signification du vocabulaire utilisé, présentons quelques cas caractéristiques des enquêtes menées à Séoul entre 1994 et 2000.

Mme Kim : un stéréotype de la bourgeoisie urbaine

Mme Kim, âgée d'environ cinquante ans, est femme au foyer. Son mari occupe un poste de directeur adjoint dans une filiale d'un *chaebŏl* (conglomérat coréen). Ils ont deux enfants : l'aînée, une fille, poursuit ses études secondaires dans un lycée de filles coté de Séoul ; le garçon est encore au collège.

Le mari de Mme Kim est entré dans sa société aussitôt après avoir reçu son diplôme d'ingénieur. Depuis, il a été régulièrement promu. Un poste de directeur d'une filiale européenne au milieu des années 1980 a accéléré la progression de sa carrière. En rentrant à Séoul, le ménage a acquis, dans un petit *tanji* de Kangnam, un appartement qui compte quatre chambres et environ 140 m² ; ses revenus excèdent trois millions de wons par mois.

Bien que Mme Kim n'ait pas voulu me préciser le montant exact des revenus du ménage, elle a convenu qu'« elle et son mari avaient des moyens ». Outre les critères objectifs et subjectifs qui, en effet, situent la famille de Mme Kim dans la bourgeoisie urbaine, son style de vie est tout à fait conforme à la description qu'en donne D. Lett dans *In Pursuit of Status*⁹.

*The Strains of Economic Growth
The Burden and Social Dislocation in Korea
David L. Lindauer, Jong-bick Kim, --- Harvard University
29, 10 €*

8. Dans ce contexte, le terme de « bourgeois » ne renvoie donc pas aux valeurs et au style de vie que P. Bourdieu décrit dans *La Distinction* à propos de la bourgeoisie française, ni au sens plus courant de ce terme tel qu'il est utilisé dans l'historiographie européenne. Pour la Corée, le terme de « bourgeoisie urbaine » renvoie à la classe sociale dont D. LETT décrit dans *In Pursuit of Status* le style de vie et les valeurs.

9. D. LETT, 1998, p. 97-158.

*Dr Denise P. Lett In Pursuit of Status:
The Making of South Korea's "New" Urban
Middle class 23*

Le mari de Mme Kim joue au golf ; Mme Kim est inscrite à un gymnase privé où elle retrouve ses amies deux ou trois fois par semaine pour prendre un cours de natation et aller au *sauna*¹⁰ ; elle fréquente les grands magasins de Séoul et n'utilise pour se maquiller que des produits coûteux de grandes marques occidentales (Christian Dior, Chanel, Yves Saint Laurent) ou non (Shiseido) ; ayant obtenu son permis de conduire en 1996, elle conduit une petite voiture de sport blanche – celle de son mari n'est « pas pratique pour elle ». Outre la possession de ces deux véhicules, l'équipement et l'ameublement de l'appartement signalent l'appartenance de Mme Kim et son mari à la bourgeoisie urbaine. Le logement est bien sûr pourvu de tout le confort moderne, dont l'inévitable réfrigérateur de trois cents litres – en double exemplaire d'ailleurs –, le four à micro-ondes, la machine à café, la machine à air conditionné, etc. Une grande télévision à écran plat trône dans le salon et une autre, plus petite, dans la chambre des parents. En sus de l'indispensable équipement électronique (téléphone et téléphone portable, chaîne stéréo, équipement vidéo, micro-ordinateur pour les enfants), d'autres détails dans la décoration ou l'ameublement font partie d'une consommation ostentatoire, comme l'armoire vitrée de la salle à manger où sont exposées les bouteilles d'alcool occidental (cognacs et whiskies prestigieux) que le mari de Mme Kim rapporte de ses voyages d'affaires. Ou encore, dans un coin du salon, la fontaine décorée d'une statuette blanche au glouglou discret. Bref, un intérieur saturé de grandes marques et un tantinet kitsch qui est sans doute l'un des plus typiques de la bourgeoisie urbaine séoulienne où il m'a été donné de pénétrer. Enfin, le style de vie de Mme Kim se caractérise par une occidentalisation affichée : par exemple, elle va au *health club* et au *sauna* (et pas au bain public – *mogyok t'ang*) ; elle donne rendez-vous à ses amis pour déjeuner au TGI Friday's ou à Pizza Hut, elle se fait souvent livrer des pizzas chez elle, etc.

« Ici, les appartements sont les plus chers [de Séoul]. Parce que c'est un quartier de la bourgeoisie urbaine (*chungsan ch'ung tongnae*) », a déclaré Mme Kim au cours d'un des entretiens que j'ai menés avec elle, ce commentaire sur la cherté des appartements de son quartier suggérant que la locutrice considère son appartenance à cette classe comme une évidence.

10. Bien que le terme « sauna » apparaisse dans les dictionnaires français, j'utilise les italiques pour souligner que Mme Kim elle-même emploie un terme anglais coréanisé (*konglish*).

Mme Chang : une famille issue de l'ancienne aristocratie provinciale

Mme Chang, la soixantaine, veuve, rentière, est originaire d'une riche famille provinciale qui se déclare d'ascendance aristocratique (*yangban*). Son mari était propriétaire et gérant d'une PME. Leurs quatre enfants (deux filles et deux garçons nés dans les années 1960) ont tous fait des études supérieures. La fille aînée, mariée avec un médecin, a deux enfants, un garçon et une fille, qui fréquentent l'école primaire. Elle ne travaille pas. Les trois autres enfants, non mariés, habitent avec leur mère. Deux d'entre eux travaillent déjà et sont tous deux salariés.

En province, la famille possédait des terres et un *hanok* (maison traditionnelle de style coréen). Elle avait à son service un chauffeur et plusieurs employés de maison, ainsi que des journaliers pour travailler sur les terres. À la mort de son mari, dans les années 1980, Mme Chang a vendu l'entreprise familiale et utilisé une partie des fonds pour acheter deux appartements de 40 m² dans un grand *tanji* de Kangnam, un pour chacune de ses filles. La maison provinciale a été partagée entre les deux fils. Actuellement, ce sont des cousins qui habitent cette maison gratuitement et s'occupent de son entretien.

Au milieu des années 1980, Mme Chang est montée à Séoul et s'est installée avec sa fille aînée. Quand cette dernière s'est mariée et a vendu son appartement pour en acheter un plus grand dans un *tanji* voisin, Mme Chang s'est installée avec elle. Au milieu des années 1990, avec les économies restant de la vente de l'entreprise familiale, elle a acheté sur plan un appartement de 5-6 pièces d'environ 110 m² dans un *tanji* de rénovation urbaine. Sa seconde fille et ses deux fils habitent avec elle.

La famille de Mme Chang fait au moins indiscutablement partie de l'ancienne classe moyenne, au sens classique du terme (son mari possédait son propre capital productif). Quant à l'ascendance aristocratique, bien que revendiquée¹¹, il est difficile de conclure là-dessus. Certains éléments peuvent le laisser supposer : par exemple, l'étendue des propriétés foncières du mari de Mme Chang ou encore, le fait que la famille avait à son service du personnel domestique. En revanche, le métier du chef de famille ne fait pas partie de ceux traditionnellement exercés par les *yangban* (fonction publique, métier intellectuel). En tout cas, si la famille faisait en effet partie de l'aristocratie provinciale, ce cas illustre bien comment la colonisation, puis la réforme agraire, bouleversant les moyens d'existence des *yangban*, ont pu faire de ceux-ci la base des anciennes classes moyennes. Mme Chang déclare dans le questionnaire que son revenu se situe entre 1,2 et 2 millions de wons (entre 8 500 et 14 000 F). Ce revenu, qui est nettement au-dessous de la moyenne pourrait l'exclure de la bourgeoisie urbaine à laquelle elle déclare pourtant appartenir. Il est vrai que l'origine et le parcours social de la famille de Mme Chang (notables de province), son patrimoine matériel, le parcours scolaire des enfants (tous diplômés de

11. Revendiquer une ascendance aristocratique est le fait de la plupart des membres de l'actuelle bourgeoisie urbaine. D. LETT, 1998, p. 227.

l'université), le style de vie de Mme Chang elle-même (vie de loisirs) sont ceux de certains membres de la bourgeoisie urbaine.

Les yangban

Les *yangban* constituaient l'élite aristocratique de la Corée pré-coloniale. Au début de la dynastie des Yi (1392-1910), cette classe était constituée des fonctionnaires du royaume qui avaient réussi le concours d'accès à la fonction publique (*kwagō shiōm*) et recevaient pour salaire des concessions de terres. Le concours resta un moyen de promotion sociale jusqu'au milieu du XVII^e siècle, moment où les membres de l'élite établie élevèrent des barrières pour conserver leur pouvoir. Cf. LETT, 1998, p. 14-32; DEUCHLER, 1992; HABOUSH, 1991.

Ses trois enfants non mariés qui habitent avec elle faisant partie du ménage, celui-ci possède donc aujourd'hui deux appartements (dont l'un, celui qui appartient à la deuxième fille, est en location), une grande propriété en province et dispose d'un véhicule particulier, surtout conduit par les deux fils. L'appartement du *tanji* où Mme Chang habite avec ses enfants ne manque bien sûr d'aucun des équipements matériels que l'on trouvait chez Mme Kim : réfrigérateurs géants (deux, là aussi), électroménager, télévisions et magnétoscopes (dans le salon et dans la chambre de chacun des fils), chaîne stéréo, etc. En revanche, la décoration de l'appartement est plus sobre que chez Mme Kim – pas de fontaine, ni d'armoire à alcools. Comme Mme Kim, Mme Chang mène une vie de loisirs et pratique par exemple la danse traditionnelle coréenne (*kojōn muyong*) et le *kayagūm* (instrument traditionnel à cordes pincées), plusieurs fois par semaine. Le choix de ces deux activités, qui restent tournées vers une forme de « tradition » coréenne – même adaptée –, est d'ailleurs révélateur du fait que le style de vie de Mme Chang est moins occidentalisé que celui de Mme Kim. Pendant toute la période où j'ai vécu dans cet appartement (un mois), je n'ai par exemple pas observé une seule fois Mme Chang ou ses enfants consommer de repas qui ne soit pas coréen (riz, soupe et petits plats – *panch'an*).

Le style de vie de Mme Chang se distingue ainsi de celui de Mme Kim par une consommation peut-être moins ostentatoire et une moindre occidentalisation, ce qu'expliquent les particularités des deux cas. N'oublions pas par exemple que Mme Chang est veuve, ce qui lui impose un style de vie plus sobre que celui d'une femme mariée et d'environ dix ans sa cadette. En outre, les deux femmes possèdent des atouts différents : la première est issue des anciennes élites et/ou de l'aristocratie traditionnelle et a pu compter sur un important patrimoine de départ (l'usine de son mari). Mme Kim fait au contraire partie des nouveaux enrichis dans la mesure où son mari, possédant un bon niveau

d'études (ingénieur), est salarié d'un *chaebōl* (conglomérat coréen) et y occupe un poste élevé. Dans ce cas, le séjour à l'étranger a été crucial pour augmenter à la fois les atouts professionnels du chef de famille (promotion plus rapide) et les moyens économiques du ménage : c'est en effet grâce aux primes d'expatriation et aux économies réalisées que Mme Kim et son mari ont pu acquérir leur appartement. D'où peut-être, l'occidentalisation du style de vie de Mme Kim : pour elle, cela correspond à l'assimilation de modèles auxquels elle a été directement confrontée à l'étranger mais aussi peut-être à l'affichage de ce qui a été un facteur décisif de l'enrichissement de la famille.

Mme Yi : un jeune ménage en ascension sociale

Mme Yi, la trentaine, est originaire d'une grande ville de province où elle a fait ses études secondaires et a obtenu une licence à l'université. Elle a travaillé de 1986 à 1990 dans une grande société coréenne. Avec les économies réalisées et une aide financière familiale, elle s'est lancée dans le commerce et a géré jusqu'en 1992 une petite boutique. Ses affaires marchant bien, elle a agrandi son affaire en 1992. Puis elle s'est mariée avec un employé d'une PME de services. Deux fils sont nés au milieu des années 1990. Mme Yi a cédé le bail de sa boutique à une connaissance à la fin de 1995, moment où elle a arrêté de travailler.

Avant son mariage, Mme Yi louait un appartement d'environ 25 m² dans un arrondissement du sud de Séoul. Après son mariage elle a loué avec son mari un appartement d'environ 80 m² dans un petit *tanji* plus central. Peu après, tirée au sort sur la liste des candidats au logement neuf¹², elle a pu acheter sur plan un appartement d'un grand *tanji* à Ilsan, une des villes nouvelles de la région de Séoul. Fin 1995, toute la famille a emménagé dans l'appartement neuf, un 4-5 pièces d'environ 90 m².

« Si je fais partie de la bourgeoisie urbaine ? Eh bien... En tout cas, on a acheté cet appartement de 90 m², on a une voiture... Oui, dans un sens... On peut dire que oui », déclare Mme Yi pendant un entretien. Cette dernière, dont le revenu mensuel du ménage est inférieur à 3 millions de wons, cite en premier lieu le fait qu'elle est propriétaire de son appartement pour affirmer son appartenance à la bourgeoisie urbaine qui, de fait, pose problème. Certes, elle et son mari sont tous deux diplômés de l'université ; mais ce dernier est salarié d'une PME et non d'un grand *chaebōl* et, s'il occupe une fonction de cadre, il n'a pas encore un poste aussi élevé que celui du mari de Mme Kim. Par ailleurs, Mme Yi a travaillé dans le commerce jusqu'au moment où elle s'est installée à Ilsan. Elle tenait toute seule sa boutique et se levait deux fois par semaine à 4 ou 5 heures du matin pour aller se fournir aux prix de gros

12. Le système des *punyang*, c'est-à-dire les modalités de l'attribution des appartements neufs à des prix contrôlés par l'État inférieurs à ceux du marché, est expliqué en détail au chapitre 4.

dans un des grands marchés de Séoul. Quand son premier fils est né, elle a embauché un ou deux étudiants (dont son frère cadet) pour l'aider à la boutique, mais elle a continué à venir travailler elle-même quatre fois par semaine.

Depuis qu'elle s'est installée à Ilsan et qu'elle a cédé le bail de son affaire, Mme Yi partage sa vie entre l'éducation de ses enfants et l'écriture de nouvelles. Il lui arrive fréquemment de laisser ses deux fils à la garderie du *tanji* pour aller voir ses amies ou faire des courses à Séoul. Si Mme Yi ne pratique pas autant d'activités que Mme Kim et Mme Chang, c'est surtout dû au fait qu'elle a deux enfants en bas âge : son style de vie quotidien est plus contraint par la situation de son cycle matrimonial que par les moyens économiques du ménage. Au moment des vacances de son mari par exemple, tous deux confient les enfants aux parents de Mme Yi et partent en voyage : ils ont ainsi visité l'Europe plusieurs fois et plusieurs autres pays de l'aire Asie-Pacifique (Thaïlande, Indonésie, Hawaï).

Ainsi Mme Yi n'est-elle pas, comme peuvent l'être Mme Kim et Mme Chang, un stéréotype de la bourgeoisie urbaine séoulienne, ce qui s'explique essentiellement par la position du ménage au début de son cycle de vie. Mme Yi et son mari sont un jeune ménage en ascension sociale de la nouvelle classe moyenne, ce qui se reflète dans le style de vie du couple, ses contraintes (les enfants) et ses activités, comme les voyages à l'étranger auxquels les générations précédentes n'ont pas été habituées en raison du contrôle des déplacements internationaux jusqu'à la fin des années 1980.

Mme Pak, exclue des ap'at'ü

Mme Pak a la quarantaine. Elle est gérante d'une petite boulangerie. Son mari est employé dans un garage. Ni l'un ni l'autre n'ont de diplôme universitaire. Ils ont deux garçons de huit et dix ans qui fréquentent l'école primaire.

Mme Pak est née dans une ville moyenne de province où elle a fait ses études secondaires. Elle s'y est mariée en 1975 puis est montée à Séoul avec son mari en 1986. Ils ont loué une chambre dans une maison individuelle située dans un arrondissement périphérique de Séoul. Mme Pak est restée femme au foyer et s'est occupée de ses enfants jusqu'en 1991, moment où elle s'est lancée dans le commerce. Au printemps 1993, un oncle de son mari, qui tenait une boulangerie dans un quartier plus central de Séoul, s'est mis à la retraite et lui a proposé de reprendre le bail, ce qu'elle a aussitôt accepté. Elle a alors cherché un logement proche de sa boutique et toute la famille a déménagé. La belle-mère de Mme Pak, qui vit avec eux, l'aide à la boutique, ouverte de 8 heures à 22 heures environ, sept jours sur sept. La famille habite un logement d'environ 45 m² en location, qui constitue un étage d'un petit bâtiment collectif datant des années 1980 et comportant trois autres logements.

Mme Pak, qui déclare des revenus mensuels entre 1,2 et 2 millions de wons par mois et dont le mari est garagiste, ne fait pas partie de la

bourgeoisie urbaine. Elle ne possède pas de diplôme universitaire, elle travaille sept jours sur sept dans sa boutique et surtout, son métier est en partie manuel. Par ailleurs, les conditions de logement du ménage (45 m² seulement pour cinq personnes) signalent une famille moins aisée que les cas présentés plus haut. Enfin et, surtout, Mme Pak, contrairement aux trois autres femmes, se considère comme appartenant à une catégorie sociale inférieure. En témoigne cet extrait d'entretien qui porte sur les conséquences qu'aura selon elle la construction d'un *tanji*, prévue dans le cadre de la rénovation d'une partie du quartier.

« Après la rénovation urbaine, il y aura des appartements dans le quartier et la population va changer en partie. Je crains que ce ne soit un peu dur à l'école pour mes enfants à cause de ça. Parce que nous n'habitons pas dans un appartement. Il y a une rivalité entre les gens qui habitent des appartements et les autres. Ceux qui habitent en appartement... disons qu'ils regardent les autres de haut... C'est vrai que pour la plupart des gens, habiter dans un appartement, ça veut dire qu'on est riche... Pour mes enfants aussi : "Telle personne habite dans un appartement ? Ah... Alors, elle est riche !" Voilà ce qu'ils pensent. Ils disent qu'ils aiment les appartements. Le plus petit demande parfois : "Et nous ? Quand est-ce qu'on va déménager dans un appartement ?" Pour eux, c'est un rêve... »

Pour Mme Pak, la construction prochaine de l'ensemble d'appartements va se concrétiser par l'arrivée dans le quartier d'une population au niveau de vie supérieur au sien. La locutrice s'inquiète pour ses enfants qui, à l'école du quartier, seront en contact avec des enfants issus de milieux plus aisés. Cette crainte révèle son sentiment d'infériorité, indirectement exprimé par l'accusation qu'elle formule à l'égard des gens qui habitent dans les appartements : « Ils regardent les autres de haut. » De toute évidence, Mme Pak considère l'appartement comme le logement type de la bourgeoisie urbaine. Et cela, bien qu'elle ne prenne pas directement à son compte l'association richesse/appartement, puisqu'elle évoque « la plupart des gens » ou qu'elle donne la parole à ses enfants. Tout son discours montre enfin qu'elle s'exclut elle-même de cette classe sociale, puisqu'elle anticipe la situation d'infériorité dans laquelle elle se trouvera, par l'intermédiaire de ses enfants, après la construction des nouveaux appartements.

Que le quartier de résidence, le type de logement et la manière de vivre constituent des éléments d'affirmation de son rang social n'est pas propre à la Corée du Sud et constitue l'un des déterminants des sociétés modernes industrialo-urbaines. En revanche, qu'un des symboles les plus prégnants de l'appartenance à un rang social élevé soit un appartement standardisé d'un immeuble de grande hauteur dans un grand ensemble (*tanji*) est plus original. Mme Kim et Mme Chang, dont l'appartenance à la bourgeoisie urbaine est incontestable, n'ont pas, lors de l'entretien, développé d'arguments justifiant leur position sociale. Mais Mme Yi, qui a conscience d'être en situation transitoire, invoque le fait qu'elle habite et qu'elle possède un appartement pour justifier sa position. Pour

Mme Pak, c'est aussi, *avant même le niveau des revenus*, le type de logement et le lieu de résidence qui permet d'affirmer ou non qu'on est un membre de la bourgeoisie urbaine¹³.

L'ap'at'ũ, signe extérieur de richesse

Il convient de souligner néanmoins que l'ap'at'ũ de la bourgeoisie urbaine, qui est le modèle de logement actuellement souhaité par une grande part de la société urbaine, n'est pas n'importe quel appartement. Il est, au moins symboliquement, associé à un quartier résidentiel : Kangnam, au sud-est du fleuve. « Le simple fait d'habiter à Kangnam est devenu un signe extérieur de richesse », remarque ainsi D. Lett, non sans préciser un peu plus loin que « les grands ensembles de Kangnam qu'[elle] a étudiés, et le style de vie qui s'y développe, ne représentent pas l'unique forme de résidence dans la Corée urbaine¹⁴ ».

Tanji et géographie de la richesse à Séoul

Ce « Kangnam des riches » n'est d'ailleurs pas limité à l'actuel arrondissement de Kangnam (Kangnam-gu). Le « Kangnam » des riches a un centre, qui correspond sur le plan administratif aux actuels arrondissements de Söch'o et de Kangnam – (voir Figure 4). C'est dans ce périmètre que les prix fonciers sont les plus élevés de Séoul et que la spéculation a atteint des sommets au cours de la décennie « olympique » (années 1980). Il existe d'ailleurs, au sein même de ce centre géographique et symbolique de la richesse séoulienne des espaces emblématiques, tels Apkujöng-dong ou Pangbae-dong¹⁵. L'avenue d'Apkujöng (*Apkujöng-no*), bordée au nord par des tanji de luxe et au sud par des quartiers mixtes commerçants et résidentiels en constitue l'exemple type¹⁶.

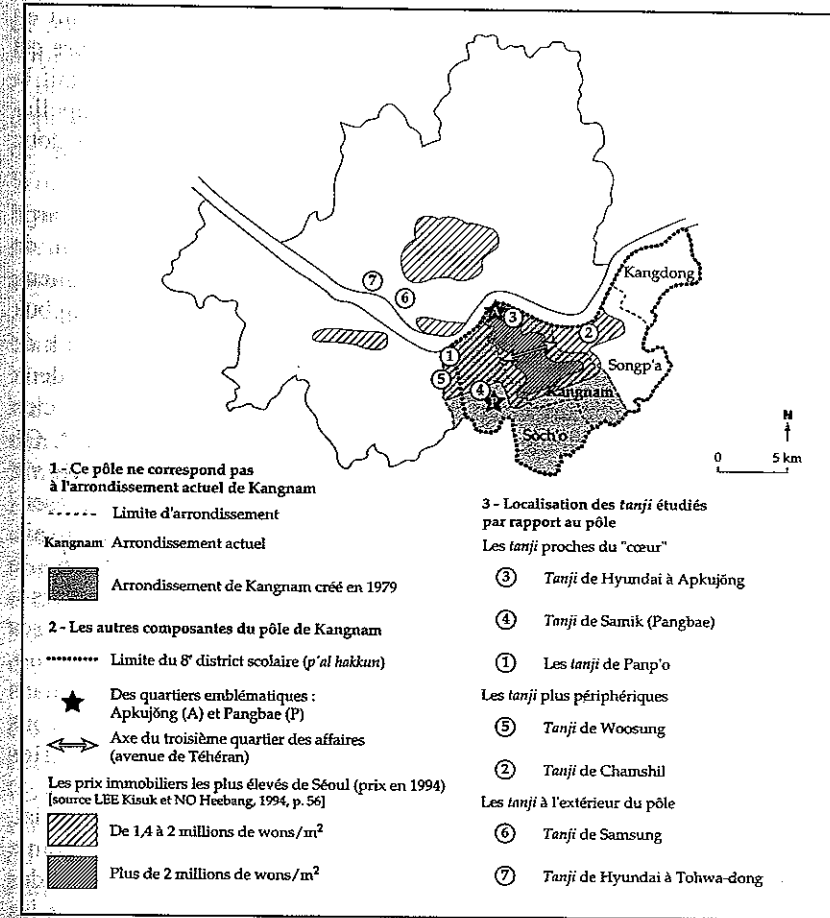
13. *Mutatis mutandis*, G. Althabe parvient à des conclusions similaires à propos de cas d'études français : le lieu de résidence est un enjeu dans la définition de sa position sociale dans la mesure où le logement (son ameublement, ses équipements) est un moyen d'affirmer qu'on appartient à la couche sociale supérieure à la sienne (G. ALTHABE, 1985).

14. D. LETT, 1998, p. 105 et p. 158.

15. Le *dong* ou *tong* est une sous-division de l'arrondissement (*gu* ou *ku*).

16. Cf. LEE Eun, p. 80sq pour la formation de ce quartier.

Figure 4. LES COMPOSANTES DU PÔLE GÉOGRAPHIQUE ET SYMBOLIQUE DE LA RICHESSE SÉOULIENNE : KANGNAM



Les 25 arrondissements de Séoul

L'arrondissement (*gu* ou *ku*) est la principale division administrative de Séoul. Entre 1963 et 1995, plusieurs réorganisations territoriales ont modifié le dessin des circonscriptions d'origine, tout en donnant naissance à de nouveaux arrondissements : leur nombre est ainsi passé de neuf à vingt-cinq, en même temps que s'étendait la zone urbanisée. Dans le texte, on utilise indifféremment l'appellation française et l'appellation coréenne : *Kangnam-gu* vaudra donc pour « l'arrondissement de Kangnam ».

À l'opposé, Kangbuk (les quartiers « au nord du fleuve ») incarne aujourd'hui le Séoul traditionnel, « authentiquement » coréen et lieu de résidence de populations plus modestes. De nombreux auteurs soulignent, il est vrai, le côté idéologique de cette distinction simpliste entre Kangbuk et Kangnam¹⁷. « Bien que la seule chose qui sépare vraiment Kangbuk de Kangnam soit le fleuve Han, les deux zones ont fini par incarner deux cultures et styles de vie urbains diamétralement opposés, à savoir : l'ancien et le nouveau ou la tradition et la modernité » affirme ainsi D. Lett¹⁸. On pourrait ajouter à cette opposition un contraste portant sur le niveau de vie qui est le fruit d'un véritable retournement historique, Kangnam représentant aujourd'hui le « pôle riche » que Kangbuk, naguère, symbolisait. L'historienne Lee Eun rapporte ainsi une plaisanterie qui circule dans le milieu de la grande bourgeoisie séoulienne, dont plus des deux tiers a quitté les arrondissements renommés du nord de la ville qui étaient ses lieux de résidence traditionnels jusqu'au début des années 1970 (Chongno, Söngbuk, Södaemun, Yongsan) : « Habitez-vous encore à Kangbuk dans une maison individuelle ? » Cette question qui signifie : « Vous ne vous joignez pas à la modernité ? Vous tenez donc tant à vos vieilles habitudes ? » comporte aussi sans doute une allusion indirecte au type de logement et au quartier de résidence qui convient à un certain rang social. Cette plaisanterie est révélatrice de l'extrême simplicité de la dichotomie Kangbuk / Kangnam, dans la mesure où elle associe les deux pôles à des types de quartiers résidentiels diamétralement opposés, effaçant toutes les nuances qu'on peut par ailleurs rencontrer sur le terrain. On verra ainsi dans le chapitre III que la maison individuelle n'est pas la seule forme résidentielle du nord du fleuve et qu'inversement, dans bien des quartiers de Kangnam, le tissu urbain ne se réduit pas à l'alignement des *tanji*.

Pour ce qui concerne l'étude de terrain effectuée, nous constatons que trois des sept *tanji* étudiés (le *tanji* de Pamp'o, le *tanji* de Hyundai à Apkjöng et celui de Samik) sont situés dans le centre géographique et

symbolique de la richesse séoulienne (voir Figure 4) ; ils peuvent donc être considérés comme des *tanji* types de la bourgeoisie urbaine. Le *tanji* de Woosung, et celui de Chamshil, situés dans la zone de Kangnam au sens large, sont quant à eux en position plus périphérique par rapport à ce centre. En l'occurrence, on verra même dans le chapitre suivant que le *tanji* de Chamshil est un *tanji* de composition sociale plus modeste. Mais il bénéficie d'avantages liés à sa situation dans le grand Kangnam (il dépend par exemple du huitième district scolaire, le plus coté de Séoul), ce qui lui donne une image de marque positive. Quant au *tanji* de Woosung et aux deux autres *tanji* de rénovation de Kangbuk (celui de Hyundai à Towha et celui de Samik), ce sont des *tanji* de composition sociale plus mixte où la bourgeoisie urbaine occupe les plus grands appartements et les populations plus modestes les logements plus petits.

Le logement et le lieu de résidence des quatre ménages présentés plus haut reflètent ainsi leur position dans la géographie sociale de Séoul. Mme Pak, qui ne fait pas partie de la bourgeoisie urbaine, habite à Kangbuk dans un petit bâtiment collectif (*tasedae*). Avant d'aller s'installer dans la ville nouvelle d'Ilsan, le jeune ménage en ascension sociale de Mme Yi habitait dans un *tanji* de composition sociale mixte, élément de l'embourgeoisement de Kangbuk. Mme Chang, habite un *tanji* mixte, dans une périphérie du centre symbolique de la richesse, ce que reflète sa situation sociale et son style de vie plus « sobre » que celui de Mme Kim. Seule cette dernière, qui représente l'exemple type de la bourgeoisie urbaine, habite un logement qui correspond au stéréotype associé : un appartement dans un *tanji* situé au cœur du pôle symbolique de la richesse séoulienne.

L'*ap'at'ü* apparaît donc d'abord comme le lieu de résidence des classes moyennes qui ont été les principaux agents et les grandes bénéficiaires du développement économique coréen (élites exclues). On verra d'ailleurs dans le chapitre suivant que la variété des types de *tanji* sur le terrain reflète la diversité de ces classes moyennes – d'où l'emploi du pluriel pour désigner ce groupe – et que l'*image* de l'*ap'at'ü* ne correspond pas tout à fait aux *réalités géographiques* de la ségrégation sociospatiale à Séoul. Dans l'esprit des populations urbaines, l'*ap'at'ü* jouit en fait d'une image « surpositive » – comme si les *tanji* de composition sociale mixte ou plus modeste n'existaient pas. Du point de vue des représentations, l'*ap'at'ü*, bien qu'étant le lieu de résidence du large éventail des classes moyennes, apparaît ainsi comme un attribut type de leur frange supérieure. À ce titre, l'engouement des Coréens pour les *tanji* est un des aspects de l'adhésion de l'ensemble de la population aux valeurs de la bourgeoisie urbaine¹⁹.

17. Voir par exemple A. DELISSEN, 1994, p. 533.

18. D. LETT, 1998, p. 102.

19. Voir D. LETT, p. 227.

La campagne de peuplement de Kangnam

Résultat d'un véritable retournement d'opinion en faveur d'un modèle de logement resté peu populaire jusqu'au début des années 1970, l'engouement des Coréens pour les appartements s'est accompagné à Séoul – dans les représentations des habitants – d'un « déclassé » relatif de Kangbuk par rapport à Kangnam, ce qui constitue aussi un renversement. Comment expliquer ce double mouvement ?

L'architecte Yim Changbok précise dans une analyse de l'architecture urbaine en Corée au XX^e siècle lors de la construction des tout premiers appartements en 1958 (les appartements Chongam à Söngbuk-ku), ce sont des politiciens, des artistes et des professeurs d'université qui se sont installés dans les appartements, ce qui « contribua à consacrer [le prestige du projet Chongam²⁰] ». L'équipement de ces logements (eau courante et toilettes avec chasse d'eau notamment) compensait ainsi largement leur exigüité (environ 40 m²) ; ce défaut était par ailleurs relatif à une époque où, à Séoul, même les catégories aisées souffraient de l'entassement. Quoiqu'il en soit, ce mouvement ne fit pas d'émules puisque, malgré le « prestige » de Chongam, les appartements restèrent boudés par la grande majorité des Séouliens pendant encore une dizaine d'années. Le même scénario semble s'être reproduit un peu plus tard lors de l'inauguration du premier *tanji* à Map'o-gu en 1964, dont les appartements furent progressivement achetés par des membres des catégories aisées (professeurs d'université, salariés de *chaebö*l, etc.)²¹.

Des éléments significatifs rassemblés pendant les enquêtes de terrain permettent néanmoins d'éclairer le grand mouvement de déversement vers le sud et la manière dont les *tanji* de Kangnam ont été peuplés, entraînant par la suite le renversement de l'image négative dont souffraient les appartements dans les années 1960.

L'urbanisation de la partie sud-est de la ville dirigée par l'État s'est accompagnée d'un ensemble de mesures incitatives destinées à attirer les catégories sociales aisées à établir leur résidence sur le front urbain lancé au début des années 1970. Le développement volontariste de Kangnam a d'ailleurs donné lieu à une véritable campagne idéologique où la dichotomie évoquée plus haut a sans doute trouvé ses fondements²². Concrètement, l'État a par exemple suscité la délocalisation à Kangnam d'un certain nombre d'entreprises recrutant du personnel qualifié issu des

20. YIM Changbok, 1996, p. 204.

21. ZHANG Sungsoo, 1994, p. 93-94.

22. LEE Eun, 1997, p. 62-65.

catégories sociales aisées alors installées dans les arrondissements de Chongno, Söngbuk, Södaemun ou Yöngsan.

Mais c'est la réorganisation de la carte scolaire qui a été le point fort de la politique de décentralisation de ces quartiers du nord de la ville. L'État a en effet encouragé les meilleurs établissements scolaires, jusque-là installés à Chung-gu, Chongno-gu et Söngbuk-ku, à s'établir au sud-est de Séoul, dans ce qui devait devenir le huitième district scolaire (*p'al hakkun*). Le lycée de Kyönggi (Kyönggi *kodü*ng *hakkyo*), réputé pour être l'une des voies royales de la réussite du concours de l'Université nationale de Séoul a par exemple fait partie des établissements prestigieux qui ont obtenu des incitations (exonérations fiscales et terrains à bas prix) à migrer vers Kangnam²³. Or on connaît l'importance accordée à l'éducation des enfants par les parents coréens. A. Delissen remarque pour sa part que la modernisation du pays a reposé en grande partie sur « deux paris essentiels de la population » : l'épargne et les enfants. Assurer à ces derniers une bonne formation et favoriser leur ascension sociale a été un des éléments clés de la réussite individuelle et collective²⁴. Ce « pari » de l'éducation, qui s'enracine dans une tradition confucéenne valorisant les professions intellectuelles exercées sous Chosön par les *yangban*, est aussi un des moyens d'affirmation contemporain de l'appartenance à la bourgeoisie urbaine²⁵. L'importance que revêt aux yeux des parents coréens la formation scolaire de leur progéniture peut ainsi conditionner le parcours résidentiel d'une famille. Il est d'ailleurs intéressant de constater que dans les magazines immobiliers le numéro du district scolaire et/ou le nom d'un lycée ou d'un collège sont très souvent mentionnés dans la colonne précisant les particularités des logements mis en vente. L'abréviation *p'al hak*, qui signale l'appartenance au 8^e district scolaire, ne figure pas pour les appartements situés à Söch'o-gu et Kangnam-gu, parce que nul n'ignore qu'ils bénéficient de cet avantage de situation. Mais la précision figure très souvent pour les logements localisés dans les zones plus périphériques de ce district (ouest de Tongjak-ku par exemple). Dans certains cas, le nom du lycée est précisé : « Kyönggi *yögo* » informe par exemple l'acheteur potentiel que le logement dépend du lycée féminin de Kyönggi, ce qui est un argument de vente (et de cherté) supplémentaire.

23. *Ibid.*, p. 64.

24. A. DELISSEN, 1994, p. 139.

25. D. LETT, 1998.

La diffusion volontariste du modèle de l'*ap'at'ũ* dans la population

Cette politique volontariste de décentralisation vers Kangnam des entreprises et des écoles drainant les catégories sociales aisées a été assortie d'incitations destinées à favoriser aussi la migration résidentielle de ces mêmes catégories sociales dans des appartements. Au début des années 1960, l'attribution d'appartements de fonction à des agents du gouvernement et des administrations (*kongmuwon ap'at'ũ*) dans un des premiers grands ensembles construits au sud du fleuve (le *tanji* de masse de Tongbu Ich'on-dong) a sans doute été une des prémisses de cette stratégie, à laquelle ont ensuite participé les *chaebõl* constructeurs²⁶. Lee Eun note par exemple que, lors de la construction du prestigieux *tanji* d'Apkujõng à Kangnam (1976-1979), la société Hyundai a « attribué, à des conditions avantageuses, de nombreux logements à des hauts fonctionnaires et à des personnages influents du pays »²⁷. L'historienne ne donne pas d'informations supplémentaires sur la nature de ces « conditions avantageuses » ou les modalités d'attribution des appartements, mais le cas de M. Ch'oe, professeur d'université et actuellement habitant de ce *tanji*, permet d'apporter quelques précisions.

Diplômé de l'Université nationale de Séoul au début des années 1970, M. Ch'oe a poursuivi ses études dans une université américaine, où il a obtenu un *Master's*. Il travailla ensuite pendant trois ans en Amérique du Nord.

En 1977, il est contacté par l'ambassade de Corée. On le sollicite, en raison de son parcours brillant, pour faire partie de l'équipe que Park Chunghee a constituée afin de réfléchir au projet du déplacement de la capitale. Le gouvernement lui propose des conditions exceptionnelles pour rentrer en Corée : son déménagement et son billet d'avion (ainsi que ceux de sa femme et de ses deux enfants) sont payés. Surtout, il obtient d'office, sans passer par la procédure normale du tirage au sort que subissent les candidats au logement neuf, le droit d'acheter sur plan un appartement dans un des grands ensembles de Kangnam alors en construction.

Ayant réalisé suffisamment d'économies pour payer le logement qui lui est attribué, M. Ch'oe a accepté l'offre. Il est rentré à Séoul à la fin des années 1970 et s'est installé dans un appartement d'un grand *tanji* d'Apkujõng.

Le cas de M. Ch'oe s'inscrit en premier lieu dans la grande politique engagée par Park Chunghee à partir du milieu des années 1970 pour remédier à l'exode des cerveaux dont souffrait la Corée. Le manque de personnel hautement qualifié et de techniciens pouvait en effet représenter un handicap important pour la poursuite de la croissance, alors même que l'appareil de production s'orientait vers des industries aux technologies de

26. Les *chaebõl* sont les conglomérats coréens. La plupart d'entre eux (Hyundai, Samsung, Samik, etc.) possèdent une ou plusieurs filiales de BTP.

27. LEE Eun, 1997, p. 80.

plus en plus complexes et sophistiquées. À ce titre, les jeunes diplômés de l'Université nationale de Séoul partis compléter leur formation à l'étranger furent les premiers concernés par cette entreprise de récupération des forces vives de la nation. Plusieurs connaissances actuelles et collègues de M. Ch'oe ont reçu entre 1975 et 1979 des propositions similaires, toutes assorties d'une inscription prioritaire sur la liste d'attribution des appartements sur plan. Les élites ainsi ramenées au pays se sont donc toutes installées dans les *tanji* qui se construisaient alors dans le sud-est de la ville.

La politique de l'État s'avère donc assez cohérente, depuis l'apparition des premiers appartements. Il semble en effet que tous les projets fondateurs (comme Chongam et Map'o) aient été assortis d'incitations (matérielles ou non) destinées à y attirer les catégories aisées et supérieures²⁸. Jusqu'en 1970, la taille des programmes réalisés (quelques centaines de logements au plus, comme à Map'o) n'a pas permis de diffuser largement le modèle pour contrer la résistance de la population et les appartements ont conservé leur mauvaise image de marque. Mais à partir du moment où cette politique a pu être appliquée systématiquement à une échelle beaucoup plus vaste et qu'elle a été assortie d'un projet global portant sur l'environnement résidentiel (modification de la carte scolaire notamment), les catégories visées se sont orientées vers les appartements, consacrant leur succès. L'installation des fonctionnaires, statut valorisé dans la société coréenne, a amorcé le mouvement lors de la construction du premier véritable *tanji* de masse à Tongbu Ich'on-dong.

Il est vrai que dans les années 1970, le succès des *tanji* devait aussi beaucoup à l'amélioration considérable des conditions de logement (surface et équipements), c'est-à-dire aux mêmes facteurs qui, en France, ont un temps drainé les classes moyennes vers les grands ensembles. À cet égard, le *tanji* de Chamshil ne se distingue pas radicalement d'un grand ensemble comme Sarcelles, à la fin des années 1950²⁹. Mais en Corée, l'adoption de l'*ap'at'ũ* non seulement par les classes moyennes mais aussi par la bourgeoisie urbaine est l'un des éléments essentiels qui explique la prégnance et la force de toutes les images positives qui lui sont encore attachées à la fin des années 1990. On mesure là encore ce qui distingue le mouvement des grands ensembles français de celui des

28. Kim Joochul et Choe Sangchuel soulignent que, dans les années 1960, les édiles de la mairie de Séoul promouvait une active campagne en faveur des appartements (KIM Joochul et CHOE Sangchuel, 1997, p. 69).

29. C'est ce qui ressortait d'une journée d'étude consacrée à la question des grands ensembles français. « Les grands ensembles entre histoire et mémoire », 24 avril 2001, journée co-organisée par le CHU de l'ENS lettres et sciences humaines (Lyon), le Centre d'histoire sociale du XX^e siècle de l'université de Paris-I et le ministère de la Ville.

tanji coréens. En France, les grands ensembles des années 1950 et 1960 ont été investis par les catégories sociales moyennes, avant de subir le déclassement que l'on connaît et de devenir l'emblème de la crise urbaine et de la ghettoïsation des banlieues. En Corée, les *tanji*, boudés par les catégories aisées jusqu'aux années 1970, ont été diffusés du haut vers le bas dans la population. C'est à partir du moment où, grâce à une politique volontariste d'État, ils ont été adoptés par la bourgeoisie urbaine qu'ils sont devenus le modèle pour l'ensemble des Coréens.

« L'appartement, c'est de l'argent »

L'importance des images et des représentations dans l'ampleur du mouvement des *tanji* en Corée ne doit pas cependant faire oublier que l'appartement est un objet matériel, associé à un poids correspondant d'espèces sonnantes et trébuchantes. Vivre dans un appartement est un signe extérieur de richesse, certes... Parce qu'il faut aussi être (au moins) raisonnablement riche pour pouvoir vivre dans un appartement. Enfin et surtout, parce que posséder un appartement enrichit.

L'exemple de M. Chõn : « les gens modestes ne peuvent pas vivre dans le *tanji* »

M. Chõn a cinquante-sept ans. Depuis 1993, il est gardien d'immeuble dans un *tanji* de rénovation urbaine de Map'o-gu. Avant la rénovation urbaine, il habitait dans l'îlot dégradé et était propriétaire de sa maison. Il exerçait le métier de maçon dans une petite société artisanale de bâtiment du quartier. En tant que propriétaire, il a obtenu en 1990 un lot (*punyang*) dans le futur *tanji* de rénovation pour un appartement d'environ 100 m². Au moment des travaux, il a loué non loin de là un petit logement d'environ 40 m². Il a payé le dépôt de location (*chõnse*³⁰), qui s'élevait à 40 millions de wons (environ 280 000 F), grâce à la subvention de déménagement (*iju pi*) que Hyundai a accordée aux habitants de l'îlot en rénovation, à ses économies personnelles et à de l'argent emprunté à sa famille. C'est aussi en empruntant de l'argent à sa famille qu'il a payé le complément des traites de son appartement du futur *tanji* de rénovation.

À la fin des travaux, en 1993, il a loué son appartement du *tanji* de rénovation à un jeune couple. Grâce aux 75 millions de wons (environ 520 000 F) de *chõnse* (dépôt de location) que ceux-ci lui ont versé, il a pu rembourser tous les gens qui lui avaient prêté de l'argent et reconstituer ses économies personnelles.

30. Le système de location le plus couramment utilisé en Corée est celui du *chõnse*. En emménageant, le locataire dépose une somme équivalente d'un tiers à la moitié du prix de vente du logement, qu'il récupère intégralement au moment où il quitte les lieux (voir p. 47-48).

C'est par l'intermédiaire d'un de ses amis qu'il a été recruté par le syndicat de *tanji* de rénovation, en novembre 1993. Il est satisfait de son travail de gardien, qui est beaucoup moins pénible que le métier manuel qu'il exerçait auparavant.

Cet exemple intéressant illustre bien le fait que l'appartement est « destiné à une population capable d'en assumer le coût³¹ » : quoique propriétaire d'un appartement, M. Chõn a choisi de le louer à d'autres et d'habiter ailleurs. Le fait que la surface de l'appartement (environ 100 m²) ne correspond pas à la taille de sa famille – qui pourrait être une motivation de son choix – n'a pas été évoqué lors de l'entretien. De même, la préférence pour un autre type d'habitat n'est pas un élément déterminant : « J'ai vécu dans un Village de la lune³² et, par rapport à autrefois, l'environnement du *tanji* est plus agréable », confie-t-il. En l'occurrence, il explique son choix par la raison économique.

« Je suis un des seuls à être resté en relation avec le quartier. La plupart des autres habitants du Village de la lune n'ont pas pu revenir, parce qu'ils n'avaient pas assez d'argent. C'étaient des gens modestes et même les propriétaires de leur maison n'ont pas pu revenir parce qu'ils n'ont pas pu racheter leur terrain, ni payer pour leur appartement. J'ai eu de la chance de pouvoir emprunter de l'argent. [...] De toute façon, les gens modestes ne peuvent pas vivre ici. D'abord parce que si on ne possède pas son appartement, il faut payer un *chõnse* (dépôt de location) de 70 à 80 millions de wons [entre 490 000 et 560 000 F environ]. C'est une grosse somme... Et puis surtout, il y a les charges à payer. Il faut disposer d'un salaire de plusieurs millions de wons. La plupart des habitants sont riches, il y a beaucoup de couples actifs dans l'immeuble. »

On retrouve dans le discours de M. Chõn des motifs similaires à ceux qui émaillaient celui de Mme Pak concernant la rénovation urbaine de son quartier : richesse des habitants du *tanji*/modestie des habitants des quartiers alentour et, *a fortiori*, des anciens habitants du Village de la lune. Les paroles de M. Chõn retracent ainsi l'histoire classique et les conséquences d'une rénovation urbaine : les anciens habitants du quartier dégradé, fussent-ils propriétaires de leur maison, n'ont pu subvenir aux frais qu'entraînaient pour eux la rénovation (rachat de la terre, complément de traites à payer pour l'appartement, frais de déménagement pendant les travaux, etc.). M. Chõn est donc un cas particulier, dans la mesure où il fait partie des rares personnes qui, bien que n'ayant pas réintégré le *tanji*, sont restées « en relation avec le quartier ». « J'ai eu de la chance », reconnaît-il lui-même. Quant aux nouveaux résidents du *tanji*, ils disposent d'un salaire de plusieurs millions de wons³³ et ce sont pour la plupart

31. LBE Eun, 1997, p. 98.

32. Le terme de « Village de la lune » (*tal tongnae*) désignait les quartiers dégradés de Séoul, souvent peuplés de squatters urbains, et destinés à être rénovés.

33. Ce que dit M. Chang est confirmé par les questionnaires, tous les ménages enquêtés ayant déclaré un revenu supérieur à 2 millions de wons par mois.

des couples actifs. Ce détail confirme d'ailleurs le fait que, contrairement aux *tanji* types de la bourgeoisie urbaine, celui-ci est un *tanji* mixte ou intermédiaire, où les femmes ne mènent pas toutes la vie de loisir et de luxe décrite par D. Lett.

Le prix de l'achat d'un appartement sur plan est aussi grevé, dans le cas des ménages bénéficiaires d'un lot (*punyang*), par diverses taxes à l'achat qui représentent environ 5 % du prix du lot en question³⁴. Enfin et surtout, habiter dans un *tanji* commande de prévoir dans son budget des charges mensuelles (*kwalli pi*) assez élevées. Celles-ci couvrent l'ensemble des frais de gestion, de maintenance et d'entretien de la copropriété : salaires des employés du syndic, coût des entreprises mandatées pour accomplir diverses tâches (nettoyage des réservoirs d'eau, jardinage, nettoyage des espaces communs, etc.), réparations variées, prix de l'eau et du chauffage, etc. Pour un appartement de 80 m² et plus, le total des charges mensuelles représente une somme de 120 000 à 300 000 wons (de 800 à plus de 2 000 F) en moyenne, selon la surface exacte de l'appartement et le standing du *tanji*. Par exemple, Mme Chang paye en été 250 000 wons (environ 1 500 F) par mois de charges et 300 000 wons (environ 2 000 F) en hiver, à cause du chauffage. Mme Kim paye plus de 270 000 wons par mois.

Mais M. Chôn a exercé un métier manuel et est actuellement gardien d'immeuble. Son salaire mensuel est composé d'un fixe de 400 000 wons (2 800 F) et d'une prime de 200 000 wons (environ 1 400 F). Il reçoit en outre des gratifications supplémentaires qui dépendent de la qualité de son travail et de la satisfaction des habitants. Au total, son revenu qui s'élève à 850 000 wons par mois (6 000 F environ), ne lui permet pas d'acquitter les charges mensuelles d'un appartement dans le *tanji*. Le fait que le niveau de vie et le rang social de M. Chôn (moins d'un million de wons de revenus, métier manuel, etc.) sont inférieurs à ceux des habitants du *tanji* – bien que ceci n'ait pas été évoqué lors de l'entretien – est sans doute entré en ligne de compte dans sa décision de louer son appartement à d'autres. De même, la nécessité de rembourser les emprunts qu'il avait contractés pour achever de payer son appartement lui a imposé de trouver un logement moins cher pour débloquer une partie de son capital.

Parmi des membres du syndicat de rénovation urbaine, M. Chôn, qui a pu acheter un appartement dans le *tanji*, est un cas exceptionnel. En revanche, la stratégie qu'il a mise en place pour réunir le capital nécessaire (recours au marché parallèle), ainsi que l'utilisation de son appartement (comme objet d'investissement et non pas comme résidence) sont beaucoup

34. Taxes d'enregistrement (*tungnok se*), taxes d'acquisition (*ch'widük se*), taxes pour l'éducation (*kyoyuk se*, reversée au district scolaire) et timbre fiscal (*inji se*).

plus communes. Bien que M. Chôn ne fasse pas partie de la bourgeoisie urbaine, la rénovation urbaine a été une opération extrêmement rentable pour lui, puisqu'elle lui a permis d'augmenter son capital, le prix de l'appartement qu'il possède dans le *tanji* de rénovation étant largement supérieur à celui de la maison individuelle qu'il possédait dans le Village de la lune.

D'autres cas permettent d'éclairer certains des mécanismes de l'enrichissement associés aux stratégies résidentielles des ménages³⁵.

Stratégies d'enrichissement de la bourgeoisie urbaine

M. Ch'oe : Rappelons que quand M. Ch'oe est rentré d'Amérique à la fin des années 1970, il a obtenu un lot (*punyang*) pour un appartement sur plan de 90 m² dans un grand *tanji* de Kangnam. Les économies réalisées à l'étranger et un emprunt à sa famille lui ont permis de payer l'intégralité du prix de l'appartement neuf, c'est-à-dire 32 millions de wons. En 1984, M. Ch'oe a vendu son appartement pour 70 millions de wons et acheté un appartement de 150 m² dans un *tanji* voisin. L'appartement a coûté 90 millions de wons, que M. Ch'oe a payés grâce au prix de la vente de son ancien logement, des économies personnelles et un nouvel emprunt à sa famille. Au milieu des années 1990, son appartement est estimé à 500 millions de wons (3,5 millions de F).

Mme Kim : Quand Mme Kim et son mari sont rentrés d'Europe, en 1987, ils ont acheté dans un petit *tanji* de Kangnam un appartement d'environ 140 m² pour 50 millions de wons. Ils ont payé cette somme grâce aux économies réalisées à l'étranger et de l'argent emprunté à la famille de Mme Kim, qu'ils ont remboursé en trois ans. Au milieu des années 1990, Mme Kim estimait le prix de l'appartement à 400 millions de wons (environ 2,8 millions de F).

Les deux ménages, qui sont des exemples types de la bourgeoisie urbaine séoulienne, déclarent des revenus supérieurs à 3 millions de wons mensuels et ses membres actifs exercent des professions correspondant au rang social décrit plus haut : M. Ch'oe est professeur

35. L'essai d'être aussi précise que possible sur les itinéraires, les prix, l'origine de l'argent, etc. Le lecteur déplorera sûrement de nombreuses zones d'ombre (sommes non précisées, origine vague, etc.) dans les histoires racontées. Il n'est de fait pas facile d'aborder en entretien des questions d'argent, même avec les interlocuteurs les plus coopératifs. Par ailleurs, la technique de l'entretien semi-directif rend assez difficile l'obtention de toutes ces précisions, car il n'est pas possible d'interrompre sans cesse l'informateur pour lui demander : « Combien ça coûte exactement ? » Mais dans la mesure où ce sont les mécanismes et les stratégies qui importent, le montant exact des sommes en jeu est moins important que le rapport de ces sommes entre elles, les stratégies de financement et les itinéraires résidentiels. De même, c'est parce qu'on s'attache ici à analyser les stratégies à l'échelle des informateurs et non l'évolution précise des prix des appartements à Séoul que les sommes ne sont pas données en wons constants, mais arrondies à leur valeur approximative en francs au moment de l'itinéraire résidentiel.

d'université et le mari de Mme Kim occupe un poste de direction dans l'une des filiales d'un *chaeböl*. Les épouses ne travaillent pas et les enfants (un garçon et une fille dans chacun des cas) poursuivent leurs études dans des collèges et lycées réputés de Kangnam. Pour ces deux ménages qui ne disposaient d'aucun patrimoine immobilier, c'est le séjour à l'étranger qui a permis de constituer le capital de départ pour acheter un appartement au retour en Corée.

Mme Chang : Depuis son installation avec sa fille, Mme Chang cherchait à investir dans l'immobilier à Séoul le reste de ses économies (vente de l'entreprise familiale). Au début de 1989, elle achète par le biais d'un intermédiaire le droit d'achat d'un lot mis en vente par un habitant d'un périmètre de rénovation situé au sud du fleuve, qui est encore à l'époque un Village de la lune. Comme le projet n'a pas encore reçu l'autorisation officielle de rénovation accordée par le ministère de la Construction, ce droit (*ttakchi*) vaut 50 millions de wons. Mme Chang sait qu'elle fait un pari : si jamais l'autorisation de rénover n'est jamais donnée par le ministère, elle perdra son argent car elle ne pourra obtenir aucune compensation : sans être véritablement illégal, le trafic des futurs lots de relogement des habitants du quartier à rénover ne comporte aucune garantie pour les acheteurs. Fin octobre 1989, l'autorisation de rénover est accordée et les droits d'achat des lots du périmètre se monnaient alors à 90 millions de wons.

Le droit d'achat (*ttakchi*) de Mme Chang lui permet de prétendre à un appartement sur plan d'environ 110 m² et se transformera en titre de propriété, pourvu qu'elle paye 70 millions de wons qui se décomposent comme suit : 18 millions de wons pour l'achat de la terre publique correspondant au lot du squatter qui a mis le *ttakchi* en vente ; 8 millions de wons de frais de destruction du Village de la lune ; 44 millions de wons de frais de construction. Mme Chang s'acquitte de tous les frais grâce aux économies qu'il lui reste. Au total, elle emménage en décembre 1992 dans un appartement qui lui a coûté 120 millions de wons (environ 800 000 F).

Le même appartement, acheté par la procédure normale du tirage au sort, sans acquisition préalable d'un lot à un ex-squatter du quartier, aurait coûté un peu plus cher : 150 millions de wons (environ 1 million de F). Mais Mme Chang, qui ne s'était pas inscrite sur la liste des candidats au logement, n'aurait eu aucune chance d'être tirée au sort et de pouvoir acheter un appartement dans un *tanji* bien situé de Séoul. Si Mme Chang avait attendu l'autorisation officielle de rénover pour acheter le lot à l'ex-squatter, l'appartement aurait coûté 160 millions de wons. Quoiqu'il en soit, au milieu des 1990, l'appartement valait 320 millions de wons (plus de 2 millions de F) sur le marché.

Mme Sön, la fille aînée de Mme Chang : Le premier appartement de Mme Sön lui a été acheté par sa mère, grâce au capital de la vente de l'entreprise familiale. Cet appartement, qui compte environ 60 m² est situé dans un grand *tanji* de Kangnam. Il valait 35 millions de wons en 1986 (prix du marché). En 1988, Mme Sön vend cet appartement pour 68 millions de wons et en achète un autre d'environ 80 m² dans un *tanji* voisin, pour 85 millions de wons. La somme est rassemblée grâce à la vente du précédent appartement, un apport du mari de Mme Sön et de l'argent donné par Mme Chang. Cette dernière, qui habite avec sa fille depuis 1986, emménage avec elle dans le nouvel appartement. En 1996, Mme Sön estime son appartement à 280 millions de wons (presque 2 millions de F).

Ce cas diffère des deux exemples précédents dans la mesure où la famille de Mme Chang possédait déjà un patrimoine foncier (*hanok* et terres en province) et productif (entreprise familiale) avant d'investir dans l'immobilier à Séoul. C'est le capital issu de la vente de l'entreprise

qui a permis de démarrer le cycle vertueux des achats et des ventes des appartements. Notons également que, confronté au cas de M. Chön le gardien d'immeuble présenté plus haut, celui de Mme Chang, qui a spéculé sur le droit d'obtention d'un lot de rénovation urbaine (*ttakchi*), permet de comprendre concrètement certains des mécanismes de l'embourgeoisement consécutif à la rénovation d'un quartier. Le *ttakchi* qu'elle a acquis dans une agence immobilière en 1989 a été vendu par un habitant du Village de la lune, ex-squatter, qui n'a pas pu participer de bout en bout à l'opération. L'histoire de M. Chön et celle de Mme Chang illustrent directement le phénomène du renouvellement de la population d'un quartier soumis à rénovation.

Les stratégies d'investissement des jeunes ménages

Mme Yi : Avant son mariage, Mme Yi occupait un appartement d'environ 20 m² en location, dont le *chönse* (25 millions de wons) lui avait été donné par ses parents. Quant elle s'est lancée dans le commerce en 1990, elle a réuni ses propres économies et emprunté de l'argent à sa famille pour démarrer son affaire et payer le dépôt de location de la boutique. Comme cela se pratique souvent dans le cas des baux commerciaux, le prix de la location comprenait un dépôt de garantie (5 millions de wons) et un loyer mensuel de 650 000 wons. Les bénéfices réalisés lui ont permis de rembourser ses dettes et de mettre de l'argent de côté. Quand elle a agrandi son affaire, elle a de nouveau emprunté de l'argent à sa famille pour payer le dépôt de garantie, qui s'élevait cette fois à plus de 20 millions de wons et que ses économies personnelles ne permettaient pas de couvrir en totalité. De nouveau, le succès de son affaire lui a permis de rembourser en trois ans les emprunts contractés.

Après son mariage, elle et son mari ont chacun payé une partie du *chönse* de 70 millions de wons de l'appartement du *tanji* où ils se sont installés. Mme Yi a donné les 25 millions de wons de son précédent *chönse* ; son mari a apporté 30 millions de wons et ils ont emprunté le reste à la famille. La somme du mari de Mme Yi a été payée par son père, qui est venu s'installer avec son fils et sa belle-fille dans l'appartement.

Mme Yi, qui avait souscrit un plan d'épargne logement, était inscrite sur les listes des candidats au logement neuf. En 1993, quand elle a été tirée au sort pour l'acquisition d'un appartement sur plan à Ilsan, le montant de son compte épargne augmenté d'un emprunt à sa famille lui a permis de payer la première traite (*kyeyak kũm*) d'environ 17 millions de wons. Entre novembre 1993 et mars 1995, elle et son mari ont dû payer six traites (*chungdo kũm* ou « paiements intérim ») d'environ 8,5 millions de wons chacune. Enfin, au moment de l'eménagement, en novembre 1995, il leur a fallu déboursier une dernière traite (*chan'gũm*) de 17 millions de wons. Cette dernière somme a été rassemblée grâce au dépôt de location de la boutique, dont Mme Yi a abandonné le bail à ce moment-là. Quant aux six traites intérim, Mme Yi dit qu'elle et son mari les ont payées en partie grâce à leurs économies personnelles et en partie en empruntant de l'argent à la banque. Ils ont ainsi souscrit auprès de la banque Chohŭng un emprunt de 20 millions de wons sur trois ans, à 12 % : chaque mois, ils doivent rembourser 740 000 wons, dont environ 240 000 wons d'intérêts. Des revenus situés entre 2 et 3 millions de wons leur permettent cet effort. Au moment où ils ont libéré l'appartement à Séoul, le *chönse* leur a permis de rembourser tous les emprunts contractés auprès de leur famille.

Le prix de leur appartement acheté sur plan s'est donc élevé au total à un peu moins de 90 millions de wons (environ 630 000 F) pour environ 90 m². Six mois plus tard, l'appartement valait son prix réel sur le marché, c'est-à-dire 140 millions de wons (plus de 900 000 F).

Le jeune ménage en ascension sociale de Mme Yi présente des traits originaux. Une grande partie du capital du ménage s'est en effet constitué grâce à Mme Yi qui avait souscrit le plan d'épargne logement avec lequel ils ont acheté l'appartement d'Ilsan. Ce sont d'ailleurs les activités commerciales de Mme Yi qui ont permis d'accumuler une grande partie des fonds pour cet achat. Quant à l'itinéraire résidentiel du couple, l'augmentation de la surface du logement coïncidant avec le passage de la location à la propriété d'un appartement s'est accompagnée du déplacement vers la périphérie de Séoul, où les prix des appartements sur plan sont beaucoup moins élevées que dans la ville même et où l'absence de mesures antispéculation multipliait les chances d'être tiré au sort³⁶. Pour Mme Yi, le choix de la ville nouvelle de Ilsan n'est donc pas un choix positif : « J'aurais préféré acheter un appartement à Séoul, bien sûr, avoue-t-elle. Mais à Séoul, il ne suffit pas d'être dans la liste [des candidats au logement neuf] : ce sont ceux qui ont souscrit le plus de bons du Trésor qui sont tirés au sort. Comme j'avais souscrit très peu de bons du Trésor, j'ai échoué à Séoul et j'ai obtenu un appartement à Ilsan. »

Mlle Pae : Quand Mlle Pae s'est installée toute seule, à la fin des années 1970, elle avait une vingtaine d'années. Elle a trouvé une chambre à louer au mois dans une maison individuelle et a payé la caution de départ grâce à de l'argent que lui avait donné son père. Son salaire d'employée dans une institution prestigieuse lui a permis de payer son loyer et de faire des économies. Elle a même pu prêter de l'argent à son frère aîné pour le dépôt de location (*chônse*) d'un appartement, ainsi que deux millions de wons à une amie.

En 1984, Mlle Pae achète un appartement d'environ 25 m² dans un grand *tanji* situé dans un arrondissement assez périphérique de Séoul. Le prix de l'appartement sur le marché est alors de 12 millions de wons. Mlle Pae réclame à son frère le dépôt de location (*chônse*) qu'elle a payé pour lui et récupère les deux millions de wons qu'elle avait prêtés à son amie. La somme, augmentée de ses économies personnelles lui permet de régler l'appartement cash à 100 %. Au début de 1988, elle vend son appartement pour 20 millions de wons et achète un studio d'environ 30 m² dans un arrondissement beaucoup plus central de Séoul, afin de se rapprocher de son lieu de travail. Son nouveau logement n'est pas un appartement dans un *tanji*, mais un *officetel* (mot-valise issu de l'anglais *office* et *telephone*), c'est-à-dire un studio aménagé dans un immeuble de bureaux. Elle le paye 22 millions de wons grâce au prix de la vente de son précédent appartement et à ses économies personnelles.

Au milieu des années 1990, Mlle Pae estimait son studio à 40 millions de wons.

36. À Séoul, des mesures antispéculation ont été prises dès 1983 afin de calmer l'effervescence du marché immobilier. Voir chapitre 4.

Célibataire à plus de trente-cinq ans, Mlle Pae représente un cas original dans une société où l'âge moyen du mariage pour les femmes se situe actuellement autour de vingt-six ans ou vingt sept ans. La constitution de son patrimoine immobilier qui aboutit au bout de dix-sept ans (entre 1979 et 1996) à un capital de 40 millions de wons dépend essentiellement des économies personnelles qu'elle a réalisées : hormis la caution que son père a versée pour son premier logement indépendant, elle ne possédait aucun capital de départ. Son itinéraire résidentiel, qui l'a fait passer d'un quartier plutôt périphérique à un quartier proche du centre-ville, a accompagné son ascension sociale concrétisée par le passage du statut de locataire au mois au statut de propriétaire.

Investissement immobilier et spéculation : mythes et réalités à Séoul

Dans tous les cas et quelle que soit la période considérée, l'achat des appartements a considérablement augmenté la valeur du patrimoine immobilier des enquêtés : Mme Kim considère qu'elle et son mari ont multiplié par dix la valeur de leur capital en moins de dix ans. M. Ch'oe a vu de son côté le prix de son appartement accru de plus de quatre fois sa valeur initiale entre 1984 et 1996. Ces deux cas sont représentatifs de la vigueur de la spéculation immobilière qui a frappé les quartiers phares de Kangnam à partir du milieu des années 1980, pendant la décennie olympique. Sur la même période (1984-1996), la valeur du studio de Mlle Pae n'a que doublé, ce qui s'explique pour deux raisons principales : en premier lieu, la localisation du logement, dans un quartier où l'augmentation des prix a été moins forte que dans le sud-est de Séoul au cours des années 1980 – et où la spéculation immobilière n'a vraiment commencé qu'au début des années 1990 ; en second lieu, la nature même du logement (un studio), dont le marché est beaucoup moins développé que celui des appartements plus vastes, le type « studio », quoiqu'en développement aujourd'hui, ne correspondant pas aux structures familiales de la société coréenne où les ménages d'une seule personne sont rares.

N'oublions pas cependant que cette augmentation apparemment vertigineuse des prix immobiliers est liée à une forte inflation. Elle doit donc être relativisée, ce qui a d'ailleurs été directement exprimé dans les questionnaires. À la question n° 1, section D : « Pour quelle(s) raison(s) principale(s) avez-vous choisi de vous installer dans un appartement ? », seuls 15 % des enquêtés ont coché le choix n° 3 : « pour investir ». Bien que plusieurs réponses fussent possibles, cette raison n'est pas apparue comme l'une des principales et ce sont celles qui dépendaient de la situation des *tanji* dans la ville qui ont été citées en priorité (accessibilité, proximité des commerces et services de base, environnement agréable,

district scolaire). En revanche, tous les enquêtés ont évoqué cette raison lors des entretiens plus longs : « À cause de l'inflation, les Coréens pensent qu'il est très important de posséder un appartement », ont par exemple déclaré Mme Kim, Mme Chang et Mme Yi.

De fait, l'investissement immobilier constitue, d'un point de vue économique, un placement rentable pour les particuliers, pourvu qu'on investisse dans un appartement. L'augmentation du prix des appartements, en raison d'une demande très nettement supérieure à l'offre et de la désaffectation générale pour la maison individuelle, a été en effet beaucoup plus rapide que celle du prix des autres types de logements entre 1980 et 1995. Il est évident que les candidats au logement neuf tirés au sort réalisent les affaires les plus spectaculaires, puisque leur appartement sur plan leur est attribué à un prix inférieur à celui du marché. Entre 1992 et 1996, l'appartement de Mme Chang a ainsi plus que doublé de valeur. Quant à celui de Mme Yi, il a pris environ 50 % en six mois (entre novembre 1995 et mai 1996). La possibilité d'augmenter rapidement son patrimoine immobilier en recevant un lot a ainsi constitué une énorme demande et stimulé le cercle vertueux de l'augmentation des prix des appartements.

Une informatrice m'a d'ailleurs expliqué lors de l'entretien « comment [les candidats au logement neuf] pouvaient s'enrichir grâce au système d'attribution des lots par tirage au sort ».

« Une fois qu'on a reçu un premier lot, on habite l'appartement pendant un an. C'est la première année que le prix des appartements augmente le plus rapidement, parce que les nouveaux propriétaires améliorent les imperfections d'origine du logement : ils améliorent l'espace de vie, ils ferment la véranda, etc. À ce moment-là il est très facile de vendre car les appartements qui ont un an s'arrachent. Avec une partie du prix de la vente, on paye un dépôt de location pour louer un autre appartement et avec le reste, on souscrit un nouveau plan d'épargne pour s'inscrire de nouveau sur la liste des candidats au logement neuf, pour un appartement plus grand. Et on continue... »

Ce cycle fastueux est pourtant inapplicable... Les lois antispéculation mises en place en 1983 empêchent en effet tout candidat tiré au sort d'entrer de nouveau sur la liste prioritaire s'il souscrit un deuxième plan d'épargne logement. Autant dire qu'à Séoul en tout cas (là où l'augmentation des prix est la plus forte), il est impossible qu'un même individu reçoive plus d'un lot. Par ailleurs, les bénéficiaires qui revendent leur appartement moins de trois ans après le règlement de la dernière traite doivent s'acquitter de fortes taxes. Cette théorie de l'enrichissement par le système des lots (*punyang*) qui relève autant du mythe que de la réalité, appartient ainsi à toutes les images que les Séouliens se font de la spéculation immobilière. Or, aucun des enquêtés qui m'ont accordé un long entretien sur leur itinéraire résidentiel n'avait réellement spéculé sur l'immobilier : hormis dans le cas de Mme Chang (qui a spéculé sur le

ttakchi dans la mesure où elle a pris un véritable risque), leur stratégie relève plus de la constitution d'un patrimoine immobilier que, véritablement, de la spéculation. En revanche, tous ont fait allusion à ce « mythe » dans leurs entretiens et chacun m'a expliqué les meilleures méthodes pour faire fructifier son bien.

Il est vrai cependant que dans les années 1970 et 1980, les spéculateurs se sont considérablement enrichis à Séoul au moment des grands programmes d'aménagement de la rive sud du Han ou pendant la décennie olympique. Mais cette population n'est pas celle qui habite actuellement dans les *tanji* et je n'en ai pour ma part rencontré aucun représentant. Il n'en reste pas moins que les propriétaires d'appartements se sont enrichis grâce à leur investissement immobilier et, en premier lieu, les candidats au logement neuf qui ont été tirés au sort. Lee Eun soutient d'ailleurs qu'un des facteurs décisifs de l'engouement pour les appartements est « purement économique : l'accession à la propriété d'un *ap'at'ũ* attribué à un prix inférieur à celui du marché est source de profits. Le ménage qui se voit attribuer un logement neuf bascule dans la classe moyenne et devient bénéficiaire du régime. » En ce sens, les grands ensembles coréens apparaissent bel et bien comme une « véritable fabrique de classes moyennes³⁷ ».

Les stratégies d'accumulation des capitaux spécifiques au contexte coréen

On ne reviendra pas sur l'importance que les Coréens accordent à la propriété de leur logement et qui est abondamment développée aussi bien dans les publications officielles justifiant le choix de cette politique que dans les textes scientifiques expliquant son succès. Cet attachement à la propriété n'est pas d'ailleurs une exception coréenne. En revanche, les spécificités du système locatif traditionnel, ainsi que les méthodes particulières du déblocage de sommes importantes par les individus peuvent éclairer le succès rapide de la politique d'accession à la propriété mise en place par le gouvernement.

Le type de bail locatif le plus répandu en Corée est un bail qui court sur deux ou trois ans, selon lequel le locataire dépose en entrant dans les lieux une somme (*chõnse*) qui équivaut d'un tiers à la moitié du prix du logement. Chaque année, le prix du *chõnse* est réévalué en fonction de l'inflation. Le locataire récupère intégralement les sommes versées en quittant les lieux. À Séoul, plus de 80 % des ménages locataires sont

37. LEE Eun, 1997, p. 196 et p. 118. L'historienne emploie en fait cette dernière expression plus particulièrement pour les villes nouvelles.

concernés par le système du *chõnse*. Les formules de location au mois existent, mais elles comprennent une caution importante et reviennent en fait plus cher au locataire qu'une formule en *chõnse*. De plus, la location au mois ne concerne que des logements exigus (20 à 30 m²) ou au contraire des maisons destinées aux étrangers qui ne peuvent pas toujours rentrer dans le système du *chõnse*. La location au mois ne concerne donc pas les populations susceptibles d'habiter dans les appartements. Les questionnaires ont d'ailleurs donné sur ce point un résultat conforme à ce qu'on sait des moyens économiques des résidents de *tanji*. Sur l'ensemble des ménages résidents, 55 % sont propriétaires et 45 % sont locataires, tous en *chõnse*, sans exception³⁸. Au-delà du fait purement économique justifiant la préférence pour un *chõnse* par son moindre coût, il faut souligner l'attachement des Coréens pour cette formule traditionnelle de location qui est aussi le signe d'une certaine aisance. Pour beaucoup d'accédants à la propriété, un *chõnse* a d'ailleurs constitué le capital de départ qui a permis d'acquitter le paiement d'un appartement ou les traites d'achat d'un appartement sur plan (*punyang*) à payer pendant la période de construction du *tanji* (c'est-à-dire sur deux ou trois ans) : sans le *chõnse* de sa boutique, qu'elle a précisément abandonnée au moment de débours sa dernière traite, Mme Yi n'aurait jamais pu acheter l'appartement d'Ilsan. Et c'est le *chõnse* de l'appartement qu'elle louait à Séoul qui lui a permis de rembourser l'argent emprunté pour régler les traites intérim. Notons enfin que le montant de ce *chõnse* représente environ 80 % du prix de l'appartement neuf d'Ilsan (prix contrôlé par l'État). Ainsi, à l'échelle des individus, la combinaison du système locatif traditionnel (*chõnse*) et de la politique de l'attribution des appartements sur plan à des prix inférieurs à ceux du marché produit une double conséquence : d'une part, elle rend économiquement absurde le fait de rester locataire (les *chõnse* représentent un coût exorbitant par rapport au prix d'un appartement neuf sur plan) et d'autre part, elle rend possible l'acquisition (le *chõnse* payant une bonne partie des traites du lot). Au total, les individus qui ont les moyens économiques de louer se précipitent sur les appartements, investissement qui permet de profiter au mieux de cette combinaison. On comprend mieux aussi pourquoi seuls les candidats possédant un certain capital de départ (*chõnse* ou propriété) et ayant les moyens de réunir les fonds supplémentaires ont pu bénéficier de la politique d'accession à la propriété³⁹.

38. À Séoul, tous types de logements confondus, ces taux sont légèrement inversés avec 38 % de ménages propriétaires seulement et 40 % de locataires en *chõnse* – le reste au mois. RPL 1995.

39. J. CHUNG, 1995, p. 324.

Les catégories défavorisées en ont été exclues et, par la même occasion, écartées des *tanji*. De fait, louer un appartement n'est pas possible parce que le pourcentage des appartements de petite taille qui conviendraient à leurs moyens économiques est encore réduit. Une surface de 60 m² en location dans un *tanji* est déjà trop grande, car trop chère pour nombre de ménages. Dans un *tanji* de bon standing et relativement bien situé, le *chõnse* des appartements de 60 m² (les plus petits) tourne autour de 60 millions de wons (environ 420 000 F). Les ménages modestes se rabattent alors sur le marché locatif du petit collectif où des surfaces plus petites (de 20 à 50 m² maximum) leur sont proposées. Ils peuvent également louer une partie de maison individuelle. Or, dans un quartier central de Séoul, un logement d'environ 30 m² dans un petit bâtiment collectif pourvu de tout le confort moderne représente un dépôt de location d'environ 30 millions de wons (200 000 F) ; pour environ 50 m², c'est 50 millions de wons qu'il faut débours (350 000 F)⁴⁰. En fait, ce n'est pas tant que les appartements soient plus chers au m² que les autres types de logements – ce serait même plutôt le contraire ; c'est que la surface des appartements est essentiellement adaptée aux moyens économiques des populations aisées. La contraction du parc des petits appartements pendant les années 1980 et 1990 est ainsi une des manifestations les plus évidentes que les *ap'at'ũ* coréens sont très loin d'être assimilables à des logements sociaux : le « sous-citadin » qu'est le locataire au mois⁴¹ a fait partie des exclus systématiques de la politique coréenne du logement.

Les itinéraires résidentiels exposés permettent également de mesurer l'importance de deux facteurs qui ont permis à la classe moyenne coréenne d'accéder à la propriété : l'épargne et l'emprunt sur le marché parallèle. On ne reviendra pas sur le fort taux d'épargne des ménages coréens que confirment tous les exemples. Quant à l'emprunt sur le marché parallèle, il s'explique essentiellement par la quasi-inexistence de crédits immobiliers offerts aux particuliers. Pour obtenir un prêt (immobilier ou autre) auprès d'une banque coréenne, il faut en effet fournir d'énormes garanties : hypothèque de propriété personnelle, histoire détaillée des finances, garanties de salaire, etc. Tous les ménages étudiés ont d'ailleurs emprunté de l'argent à leur famille au moment où ils ont investi, sauf Mme Chang qui possédait au départ un capital important. Rappelons-nous aussi que c'est parce que M. Chõn (le gardien d'immeuble) a eu « la chance » de pouvoir emprunter

40. Dans d'autres quartiers plus chers, le *chõnse* d'un logement de 50 m² en *tasedae* peut valoir plus de 65 ou 70 millions de wons (plus de 450 000 F). Cf. LEE Kisuk et NOH Heebang, 1994, p. 56.

41. L'expression est d'A. Delissen.

de l'argent à sa famille qu'il a pu acquérir son appartement. Les amis, les amis de la famille ou même les amis d'amis peuvent entrer dans ce réseau de solidarités individuelles : Mlle Pae a par exemple prêté deux millions de wons pendant trois ans à une de ses amies. Lors des entretiens longs, tous les enquêtés ont admis avoir eu recours au marché parallèle pour des sommes importantes.

Il convient enfin de mentionner que le recours à ce marché s'explique plus par la difficulté de l'obtention des prêts bancaires que par la cherté des taux d'intérêts officiels. Mme Yi, en m'expliquant le parcours du combattant qu'elle a dû livrer pour obtenir son prêt à la banque Chohŭng, qualifie d'ailleurs le taux qu'elle a obtenu sur trois ans (12 % par an environ) de « bon marché ». « Même si on prête à une connaissance, il y a toujours un risque de ne jamais revoir son argent, donc les taux d'intérêts sont plus élevés, jusqu'à 20 % », précise-t-elle. À ces taux élevés, s'ajoute une période de remboursement particulièrement rapide : sur le marché parallèle, on prête ou on emprunte en général sur trois ou quatre ans, maximum. Le fort taux d'épargne des ménages coréens est là aussi un des éléments essentiels permettant le fonctionnement de ce marché parallèle du crédit qui a permis aux habitants des *tanji* de payer leur logement ou leur *chônse*.

Conclusion

De multiples facteurs expliquent l'attitude réticente des Coréens à l'égard des appartements. En premier lieu, les appartements ne conviennent pas à [leur] *modus vivendi*. Ensuite, la plupart des Coréens souhaitent être propriétaires. En général, celui qui achète une maison achète également la terre. Mais la terre n'est pas prise en considération dans les transactions sur les appartements. Bien des habitants propriétaires des appartements de Shinju-dong disent qu'ils n'éprouvent pas la fierté d'être propriétaires parce qu'ils ne possèdent pas la terre. Enfin, comme beaucoup de foyers habitent dans le même immeuble, chaque famille a conscience que son niveau de vie est exposé à l'observation de ses voisins immédiats⁴².

Confronté aux pages qui précèdent, ce texte de Lee Hyojae écrit au début des années 1970 invite à la méditation... Car il n'est pas seulement question ici du renversement de l'attitude des habitants vis-à-vis des appartements, mais d'un retournement de la logique des interprétations. En effet, certains des facteurs que le sociologue invoque pour justifier la réticence des Coréens à l'égard du logement collectif en 1970 apparaissent aujourd'hui précisément comme les facteurs qui expliquent leur engouement pour l'*ap'at'ũ*.

42, LEE Hyojae, 1971, p. 41.

Précisons d'ailleurs qu'à la fin des années 1990, la surface payée par l'acheteur d'un appartement comprend la surface habitable du logement, ainsi qu'une partie de la surface en copropriété dans le *tanji* : parties communes des immeubles (escalier, ascenseur, hall, etc.) et du *tanji* (voies intérieures, terrains de jeu, etc.). À cela peut s'ajouter, dans les *tanji* récents, une place dans le parking souterrain. Le contrat d'acquisition ne se réduit donc pas seulement à l'appartement. Il est vrai que la remarque de Lee Hyojae porte autant sur la réalité (le principe des transactions immobilières qui, d'après lui, n'inclut pas de parties communes) que sur la représentation que les habitants se font de leur propriété (ils n'ont pas l'impression de posséder de la terre). Ce sentiment, qui trahit une mentalité fortement imprégnée de valeurs rurales, est aisément compréhensible chez les Séouliens de la fin des années 1960 ; autant que j'ai pu en juger par mes propres enquêtes, il est aujourd'hui beaucoup moins vif. Aucun de mes interlocuteurs ne l'a en tout cas exprimé ouvertement. Au contraire, pour beaucoup d'entre eux, comme pour Mme Pae par exemple, « l'appartement est désirable, parce qu'on en est le propriétaire ». Là encore, il s'agit d'une image, puisque l'on a bien vu que tous les habitants des *tanji* n'étaient pas propriétaires de leur logement. Quoiqu'il en soit, l'appartement n'est plus associé à un sentiment d'incomplétude de la propriété immobilière. Vingt ans de politique d'accession à la propriété habilement menée et orientée en direction des catégories solvables ont abouti au résultat que, pour la majorité des Coréens, c'est l'appartement qui, aujourd'hui, symbolise le mieux le statut de propriétaire.

CHAPITRE 2

Les *ap'at'ũ tanji* : clones de Sarcelles ou cités-jardins du futur ?

Omniprésent dans la réalité quotidienne des villes coréennes d'aujourd'hui, le grand ensemble d'appartements ou *ap'at'ũ tanji* fait partie de ces objets urbains que l'observateur étranger juge d'autant plus facilement qu'ils font écho pour lui à des cadres familiers de lecture des paysages. À ce titre, le *tanji* apparaît vite comme un des lieux les moins « exotiques » des villes coréennes, voire un lieu symbole des ratés des politiques d'aménagement conçues en Occident en dehors de l'échelle humaine. Mais à l'épreuve de la ville – et de la vie à Séoul –, la comparaison *tanji*/grand ensemble cesse bientôt de se poser comme une évidence.

Qu'est-ce qu'un *ap'at'ũ tanji* ?

Ap'at'ũ et logement collectif à Séoul depuis 1960

Depuis 1990, les statistiques recensent quatre catégories de logement : les maisons individuelles (*tandok chut'aek*) et trois types de logements collectifs (*kongdong chut'aek*), les *ap'at'ũ*, les *yõllip chut'aek* et les *tasedae chut'aek*. Deux critères, le nombre d'étages et la surface totale de plancher, différencient ces trois types de logements collectifs. L'*ap'at'ũ* désigne ainsi un immeuble collectif d'au moins cinq niveaux¹,

¹ Les Coréens comptent les étages à la manière anglo-saxonne, le premier étage désignant le rez-de-chaussée français, le deuxième étage le premier étage français et ainsi de suite. Pour mieux rendre la réalité coréenne, on a conservé dans l'ensemble du texte le terme de « niveau » (5 niveaux = 4 étages ou R + 4).

sans restriction ni minimum de surface habitable. Le terme, formé à partir de l'anglais *apartment house* par raccourci et transcription phonétique en alphabet coréen (*han'gŭl*), s'applique donc en principe au bâtiment lui-même et non aux logements intérieurs². Les *yŏllip chut'aek* et les *tasedae chut'aek* comportent, quant à eux, quatre niveaux au maximum et se distinguent d'après la surface de plancher : au moins 660 m² pour les *yŏllip*, moins de 660 m² pour les *tasedae*³. Dans la suite du texte, on les désignera tous deux par l'expression « petit collectif », afin de bien les distinguer des immeubles d'appartements (*ap'at'ŭ*).

La notion de logement collectif est si étrangère à la mentalité coréenne, qu'il a fallu une trentaine d'années pour que se fixent ces différentes catégories. Objet urbain quasi inconnu des Coréens il y a quarante ans, l'immeuble collectif est ainsi absent de l'annuaire statistique de Séoul de 1962⁴ et du recensement de 1960, qui se contentent d'une simple distinction de forme entre les *ttŏrŏjin chip* et les *put'ŭn chip*, c'est-à-dire littéralement les « maisons indépendantes » des « maisons accolées ». Ce n'est qu'en 1970 qu'apparaît systématiquement la tripartition maison individuelle, *yŏllip* (moins de cinq niveaux) et *ap'at'ŭ* (à partir de cinq niveaux). Innovation de fin de siècle, les *tasedae* n'apparaissent qu'en 1990.

Jusqu'aux années 1970, la part des logements collectifs à Séoul est restée tout à fait négligeable : 232 appartements seulement auraient été construits à Séoul avant 1960 et environ 20 000 entre 1960 et 1969⁵. Le recensement de 1970 dénombre quant à lui 23 987 appartements, ce qui représente 4 % du parc de logements. À cette date, les maisons individuelles constituent l'essentiel du parc (88 %), la part du petit collectif (6 %) étant encore très faible.

2. L'usage est plus fluctuant dans le langage courant, *ap'at'ŭ* pouvant désigner soit l'immeuble d'appartements, soit l'appartement lui-même, ou même encore le grand ensemble.

3. Ces surfaces équivalent à 200 p'yŏng.

4. Le *Seoul Statistical Yearbook* est publié depuis 1961. La section « logement » en a été dépouillée jusqu'en 2000. Dans la suite du texte, cette source est notée SSY, suivi de la date.

5. ZCHANG Sungsoo, 1994, p. 209-212.

Tableau 1. Les différents types de logements dans le parc séoulien depuis 1970 (en pourcentage des unités de logement⁶).

	1970	1975	1980	1985	1990	1995	2000
Maison individuelle	88	83	70	58	46	33	25
Petit collectif	6	6	7	12	16	21	21
Appartement	4	8	19	26	35	43	51
Autres ^a	2	3	4	4	3	3	3

a. Cette catégorie comptabilise les bâtiments non résidentiels (*pigŏjuyong kŏnmul*). Une dernière catégorie, celle des unités de logement en hôtels ou en résidences (*kisuksa*), existe dans les recensements. Elle n'est pas prise en compte ici.

Depuis 1970, la part des maisons individuelles n'a cessé de diminuer, proportionnellement à l'augmentation de la part du collectif, appartements en tête. Un véritable renversement est même survenu entre 1985, où les maisons individuelles représentent encore plus de la moitié des logements (58 %) sur l'ensemble du territoire séoulien et 1990, où leur part est tombée à 46 %. Dès cette date, le logement collectif (appartements et petit collectif) domine. En trente ans, Séoul a donc troqué un parc de logements très largement dominé par les maisons individuelles (70 % en 1980, encore 58 % en 1985) contre un parc constitué d'une majorité de logements collectifs (plus de 70 % des unités de logements au total en 2000), dans lequel les *ap'at'ŭ*, c'est-à-dire les immeubles de cinq niveaux et plus, dominent nettement, constituant plus de 50 % du parc.

Les *ap'at'ŭ* à la conquête de la ville

En 1970, seuls deux arrondissements situés sur la rive droite du fleuve Han se distinguent d'ailleurs par une proportion d'appartements bien supérieure à la moyenne : l'arrondissement de Chongno (Chongnogu), le cœur initial de la ville et l'actuel quartier des affaires, ainsi que Yongsan-gu, ex-quartier colonial japonais (voir Figure 5). Dans tous les autres arrondissements, la part des maisons individuelles est largement dominante et dans une grande partie d'entre eux, ces maisons sont des maisons campagnardes. À cette date en effet, le territoire urbanisé s'étend bien en deçà des limites administratives de la ville (*shi*) et plusieurs arrondissements n'ont pas encore été conquis par l'urbanisation : Sondong-gu

6. RPL 1970, 1975, 1980, 1985, 1990, 1995 et 2000.

dans son ensemble et toute la partie sud de Yöngdüngp'o-gu, ainsi que le nord de Söngbuk-ku et une grande partie de Södaemun-gu sont ainsi des zones encore majoritairement rurales.

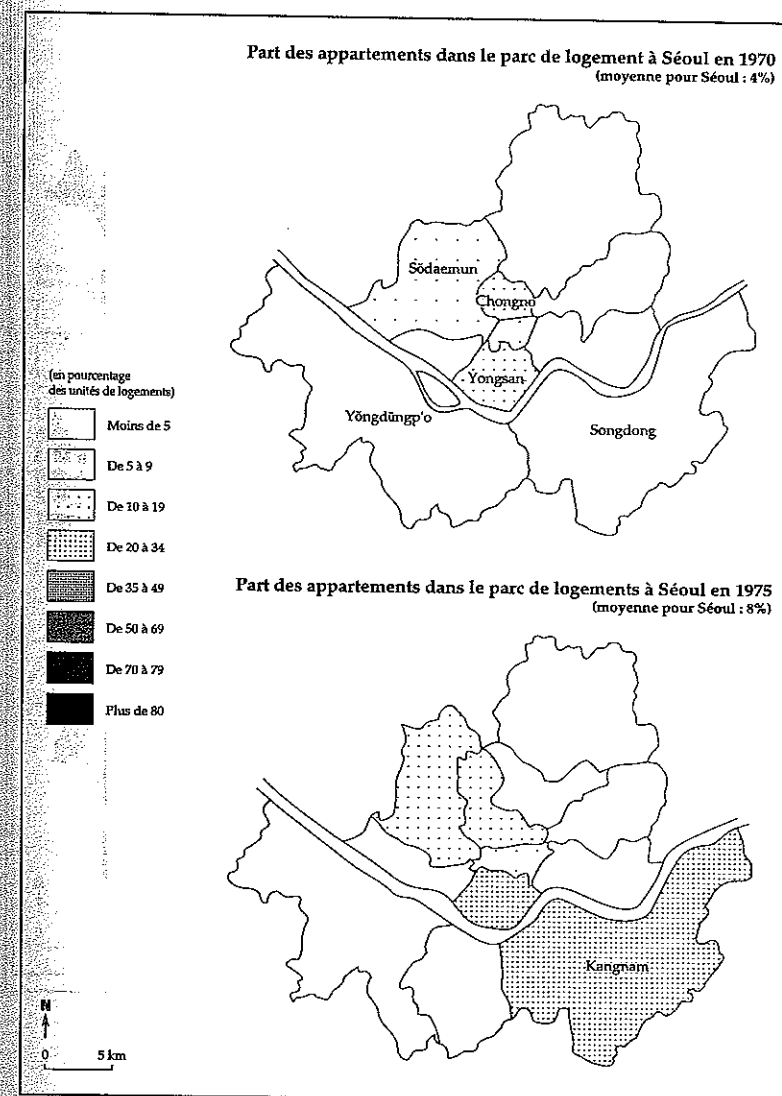
Les cartes de 1975, 1980 et 1985 mettent en évidence la forte croissance de la part des appartements au sud-est du fleuve, à Kangnam-gu, dont la moitié orientale est devenue Kangdong-gu en 1979 (voir Figures 6, 7, 8). Dès 1975, la zone se distingue par des valeurs au moins doubles de la moyenne pour Séoul (8 %), avec plus de 20 % des logements en appartements. En 1980, ces derniers constituent déjà plus de 50 % du parc dans les deux arrondissements concernés et en 1985, presque trois quarts des logements de Kangnam-gu sont des appartements. Au nord du fleuve, les appartements sont encore très minoritaires (moins de 10 %), à l'exception de Yongsan-gu, qui se distinguait déjà par des valeurs supérieures à la moyenne en 1970.

Entre 1975 et 1985, les formes de la conquête urbaine au nord et au sud du fleuve s'opposent donc nettement. Au nord, l'extension urbaine s'est surtout effectuée par l'accroissement du parc des maisons individuelles. En revanche, la conquête des vastes terrains encore vierges de la rive sud du fleuve, lancée à Kangnam-gu et à Kangdong-gu dès le début des années 1970, puis à Kangsö-gu au milieu de la décennie suivante (les trois foyers d'urbanisation apparaissent sur le carton de l'extension urbaine de 1980, voir Figure 1, p. 6) s'est faite essentiellement sous la forme de grands ensembles d'appartements, entraînant d'ailleurs une redistribution de la population sur le territoire de la ville : alors que la rive sud du fleuve n'abritait qu'un quart de la population en 1970, la zone rassemble presque la moitié des Séouliens dès 1980.

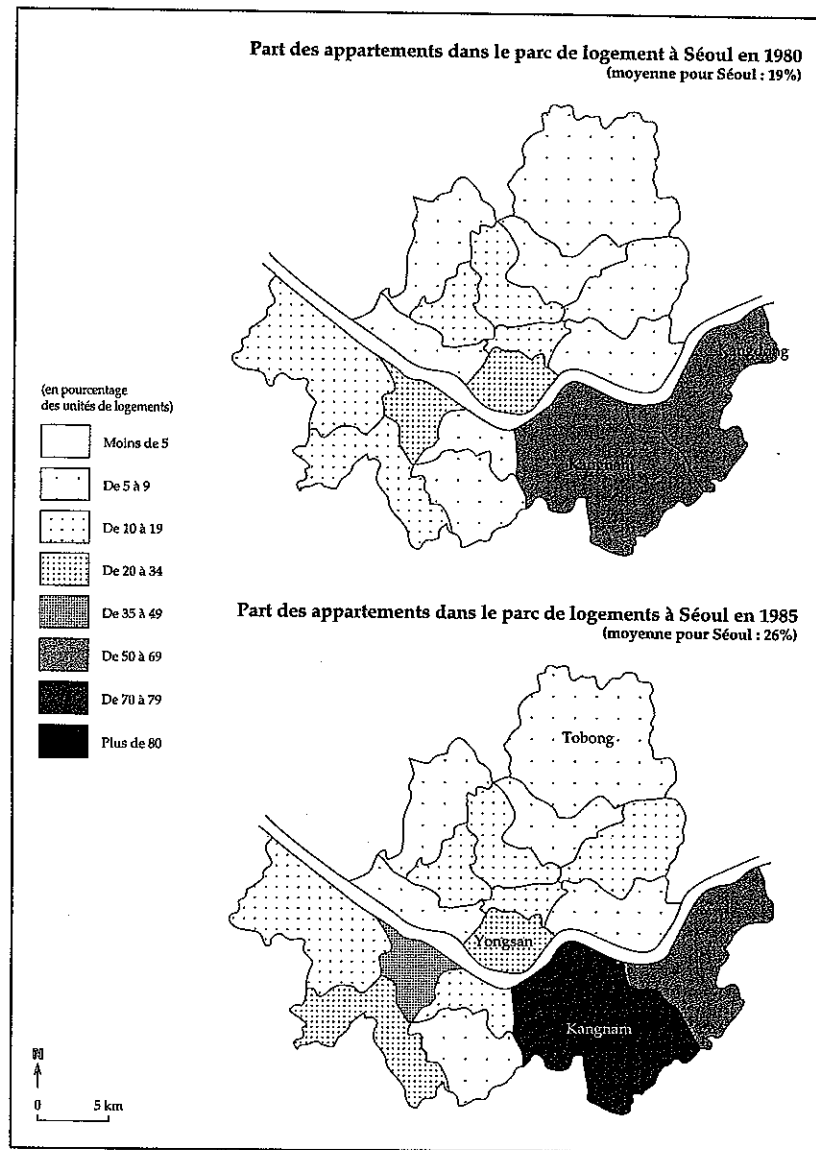
Les cartes de 1990, 1995 et 2000 mettent en évidence une double évolution : l'apparition de nouveaux foyers de conquête urbaine, et la transformation progressive du parc de logements dans les arrondissements du centre (voir Figures 9, 10, 11). En 2000, les appartements, toujours majoritaires dans les arrondissements du sud-est (en particulier à Kangnam-gu, à Songp'a-gu, à Söch'o-gu et à Kangdong-gu où ils constituent plus des deux tiers des logements), continuent de se multiplier au sud-ouest du fleuve, où leur part dans le parc de logements est partout supérieure à 30 % en 2000, même à Kwanak-ku, pourtant doté d'un relief vigoureux (plus de 600 m d'altitude au mont Kwanak, au sud de l'arrondissement) rendant mal aisée la construction de très grands ensembles. Au nord du fleuve, Nowön-gu se distingue sur la carte de 1990 par un pourcentage d'appartements supérieur à 70 % des logements. La réorganisation administrative de 1988, qui a divisé Tobong-gu en deux arrondissements, explique en partie la brutalité de cette mutation – le phénomène est en effet « effacé » sur la carte de 1985 en raison du découpage – liée à la naissance d'un nouveau foyer de conquête urbaine à cet endroit, apparent sur le carton de l'extension urbaine en 1989. Enfin, la proportion des appartements augmente progressivement

dans la plupart des arrondissements centraux, notamment dans Chung-gu et dans Yongsan-gu où elle dépasse 40 % des unités de logements en 2000. Dans ces zones anciennement urbanisées, la mutation du parc de logements correspond, on le verra, à son renouvellement.

Figures 5 et 6. PART DES APPARTEMENTS DANS LE PARC DE LOGEMENTS À SÉOUL (1970, 1975)



Figures 7 et 8. PART DES APPARTEMENTS DANS LE PARC DE LOGEMENTS À SÉOUL (1980, 1985)



Figures 9 et 10. PART DES APPARTEMENTS DANS LE PARC DE LOGEMENTS À SÉOUL (1990, 1995)

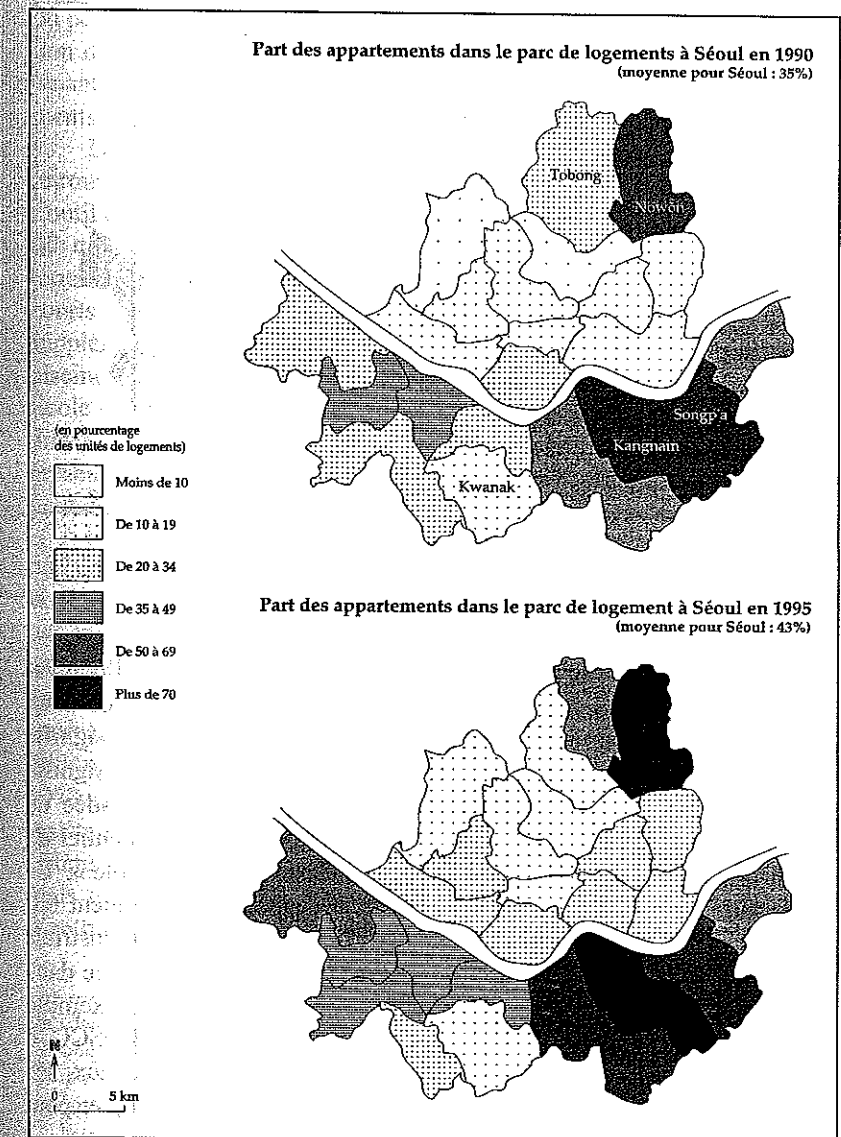
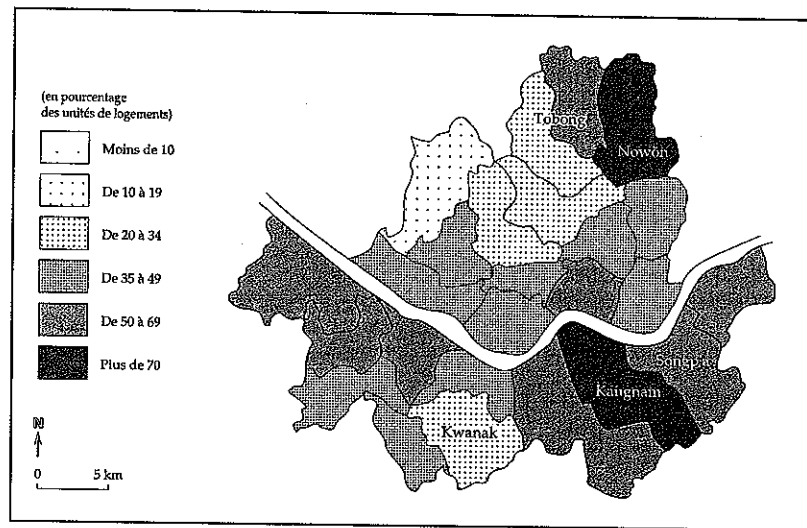


Figure 11. PART DES APPARTEMENTS DANS LE PARC DE LOGEMENTS À SÉOUL EN 2000



Le *tanji*, un périmètre autonome

Le terme sino-coréen de *tanji* qui, associé à *ap'at'ũ*, forme l'équivalent coréen de « grand ensemble d'appartements », se compose de deux caractères chinois : le premier (prononcé *tan* en coréen), signifie « sphère, masse, entourer » ; le second (prononcé *chi* en coréen) signifie « la terre, le sol ». Son étymologie renvoie donc bien plus à l'idée de « périmètre » ou de « terrain limité » qu'à l'idée d'espace résidentiel de masse contenue dans l'expression française de « grand ensemble ». Le mot a semble-t-il été introduit en Corée par les Japonais, qui avaient fait construire dans les années 1920 et 1930 des complexes industriels (*kongõp tanji*)⁷. Les *tanji* industriels développés par Park Chunghee dans les années 1960 et 1970 furent conçus sur le même principe. L'exemple type d'un *tanji* industriel est le complexe sidérurgique de POSCO à Kwangyang, véritable petite ville qui, avec ses centres commerciaux, ses parcs, ses écoles, ses hôpitaux et même son université technique, peut fonctionner de manière parfaitement autonome.

7. LEE Eun, 1997, p. 73.

Cette idée d'autonomie est également présente dans le lexique du *Guide du logement* de 1994, qui donne du *tanji* la définition suivante : « Opération dont le processus de réalisation et les modalités d'obtention du permis de construire sont fixés par la loi d'accélération de la construction du logement (1972). L'opération est réalisée sur un terrain d'un seul tenant et comprend l'aménagement du site et la construction des logements, ainsi que la construction d'équipements collectifs⁸. »

Dans les plans de tous les *tanji* étudiés (voir Figures 12 à 18), on retrouve ainsi systématiquement l'immeuble du syndic (*kwalliso*), qui est l'outil essentiel de la gestion, ainsi qu'un minimum d'équipements collectifs qui assurent une certaine autonomie. Parmi les équipements de loisir, terrains de jeu pour enfants et squares sont toujours prévus, ainsi que des courts de tennis. Certains *tanji* jouissent d'équipements collectifs supplémentaires : un terrain de basket dans le *tanji* de Woosung, une piscine dans celui d'Apkujõng, ou des terrains de badminton à Panp'o. École maternelle et maison de retraite, qui accueillent les populations non prises en charge par les systèmes scolaire ou productif, sont également présentes dans tous les cas. Enfin, tous les *tanji* disposent au moins d'un petit centre commercial offrant commerces et services de base.

Essentielle, cette idée d'autonomie est également liée à un seuil de population, que l'on peut fixer à 300 logements pour le cas coréen, dans la mesure où ce seuil est celui au-delà duquel le syndic doit être dirigé par un professionnel pourvu d'une licence spéciale, obtenue après un examen⁹. Ce seuil quantitatif est donc inférieur à celui qui définit le grand ensemble français et qui varie d'ailleurs selon la nature des sources : dans un article de 1963, Y. Lacoste semble déterminer un seuil minimal autour de 1 000 logements, mais la circulaire O. Guichard de 1973 suggère de l'établir plutôt à 500 logements¹⁰. Toutes les sources insistent néanmoins, comme pour les *tanji* coréens sur trois critères, un critère de forme (logement collectif), un critère quantitatif (variable, mais qui se situe entre 500 et 1 000 logements au moins) et un critère d'autonomie dans le fonctionnement et la gestion (équipements et

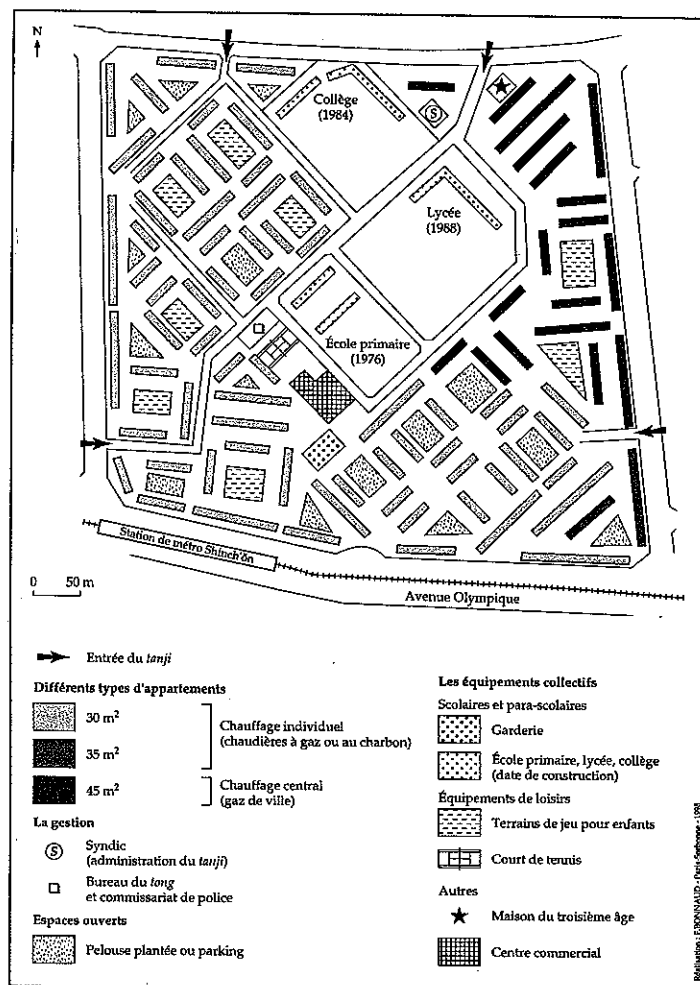
8. *Chut'aek Handbook (Guide du logement)*, 1994, p. 440.

9. *Chagyõk shihõm* (terme générique). La modification récente de cette loi, qui stipule que depuis 1997, tout gérant d'un immeuble collectif de plus de vingt ménages devra posséder cette licence, ne change pas ce seuil, car l'amendement de la loi, motivé par la généralisation du petit collectif, ne s'applique pas aux *tanji*.

10. La circulaire O. Guichard, appliquée à partir de 1974 et interdisant la construction d'ensembles de plus de 500 logements, a entériné *a posteriori* l'arrêt de la construction des ZUP (la dernière fut créée en 1969). De fait, selon J. Brun, un seuil n'a de signification qu'au plan juridique et administratif. Voir chapitre « Nouvelles approches », in *Histoire de la France urbaine*, 1985, tome V, *La Ville aujourd'hui*, p. 333.

syndic)¹¹. Rappelons enfin qu'en Corée, tous les *tanji* résidentiels (*chut'aek tanji*) ne sont pas forcément des *tanji* d'appartements. Ceux qui sont étudiés ici sont les *tanji* d'immeubles de cinq niveaux au moins (R + 4).

Figure 12. LE DEUXIÈME TANJI DE L'ONCL À CHAMSHIL



11. Sur les critères définissant les grands ensembles français, voir Y. Lacoste, « Un problème complexe et débattu : les grands ensembles », cité dans M. RONCAYOLO et Th. PAQUOT dir., 1992, p. 497-502 ; B. LAMY, 1971 : les critères de définition du cadre de vie des habitants en grands ensembles sont proposés dans une « Note de synthèse », p. 2-41 ; P. CLERK, 1967.

Figure 13. LE TANJI DE PANP'O : ORGANISATION SPATIALE DU TANJI

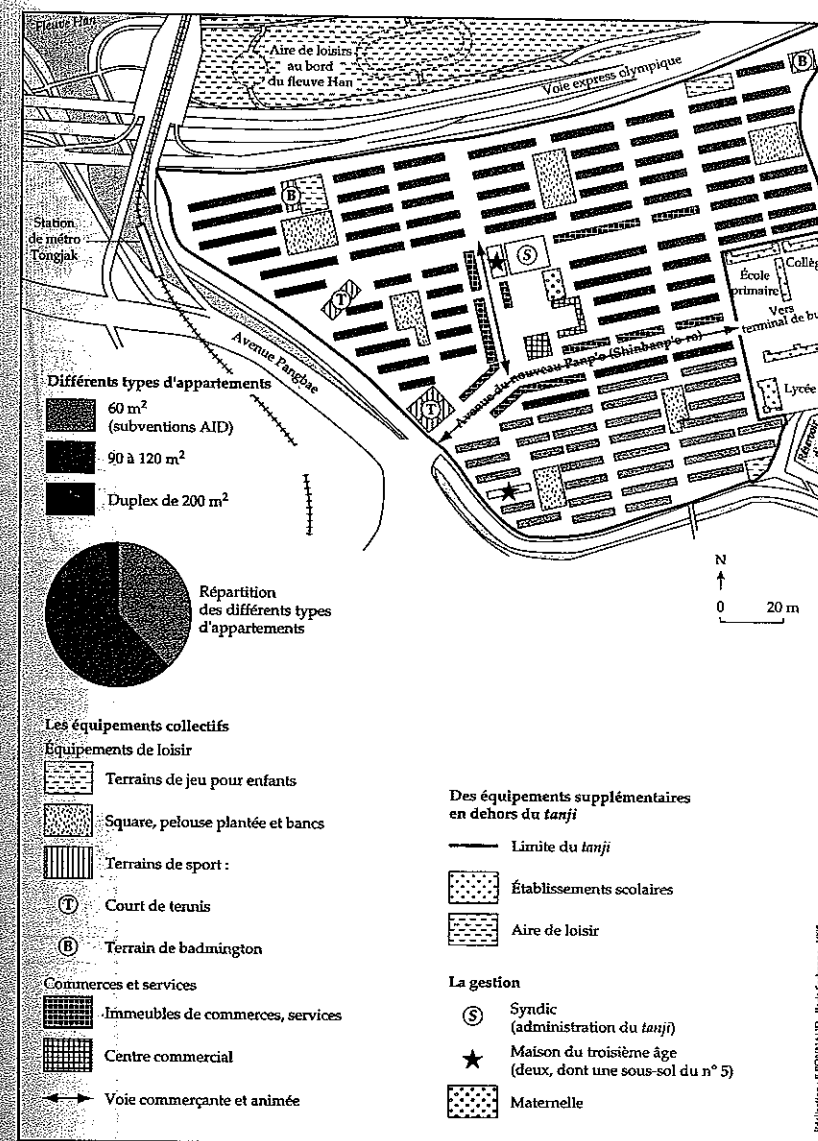
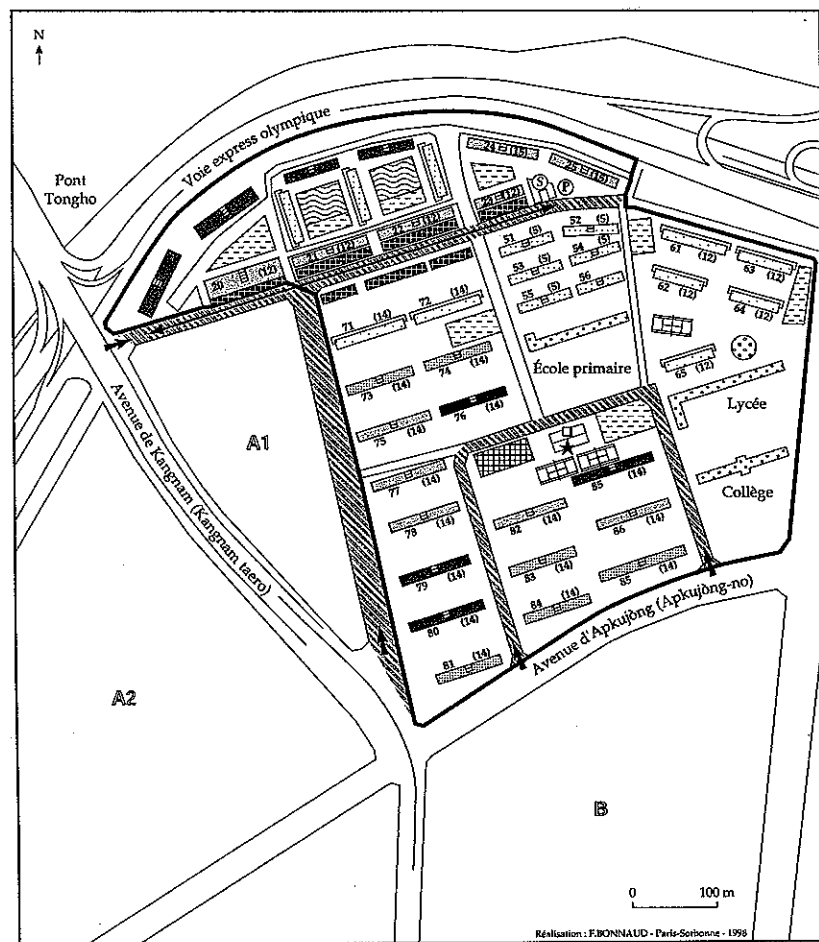


Figure 14. LE TANJI DE HYUNDAI À APKUJŎNG : ORGANISATION SPATIALE



Réalisation : F. BONNAUD - Paris-Sorbonne - 1998

Figure 14. LE TANJI DE HYUNDAI À APKUJŎNG : ORGANISATION SPATIALE (SUITE)

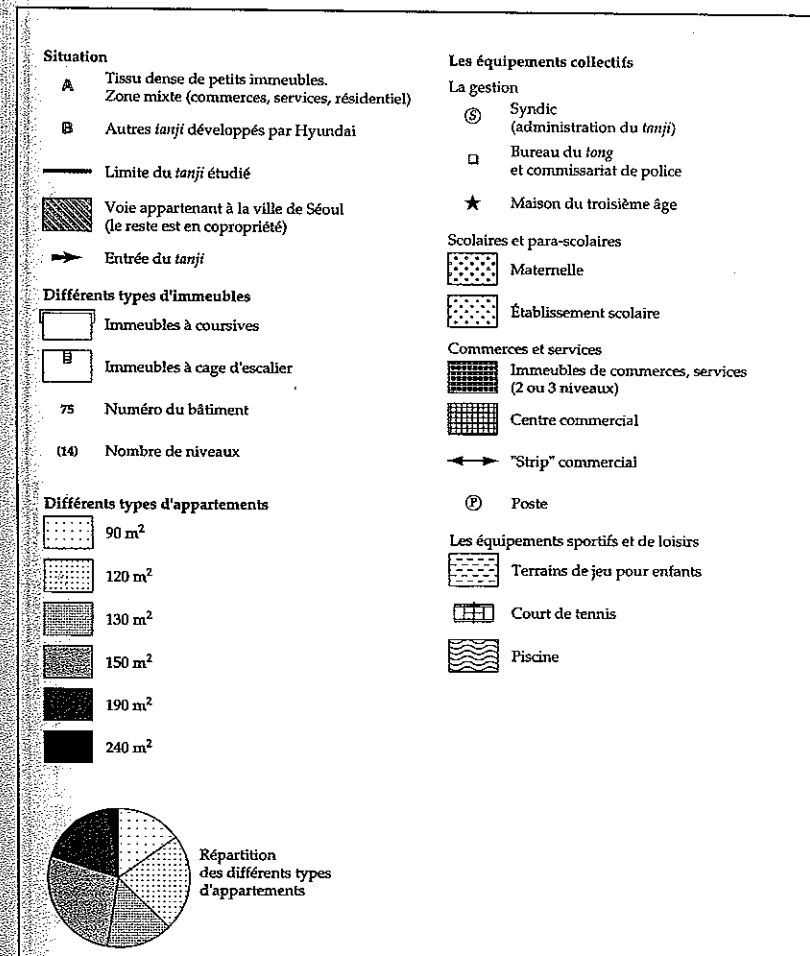


Figure 15. LE TANJI DE SAMIK À PANGBAE-DONG :
UN TANJI EN MINIATURE (308 logements)

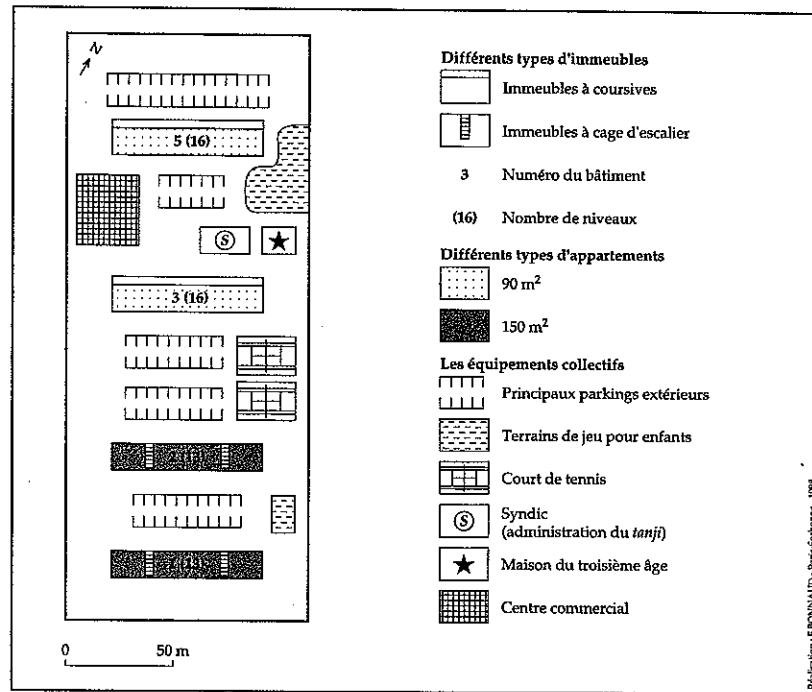


Figure 16. LE TANJI DE WOOSUNG À SADANG-DONG

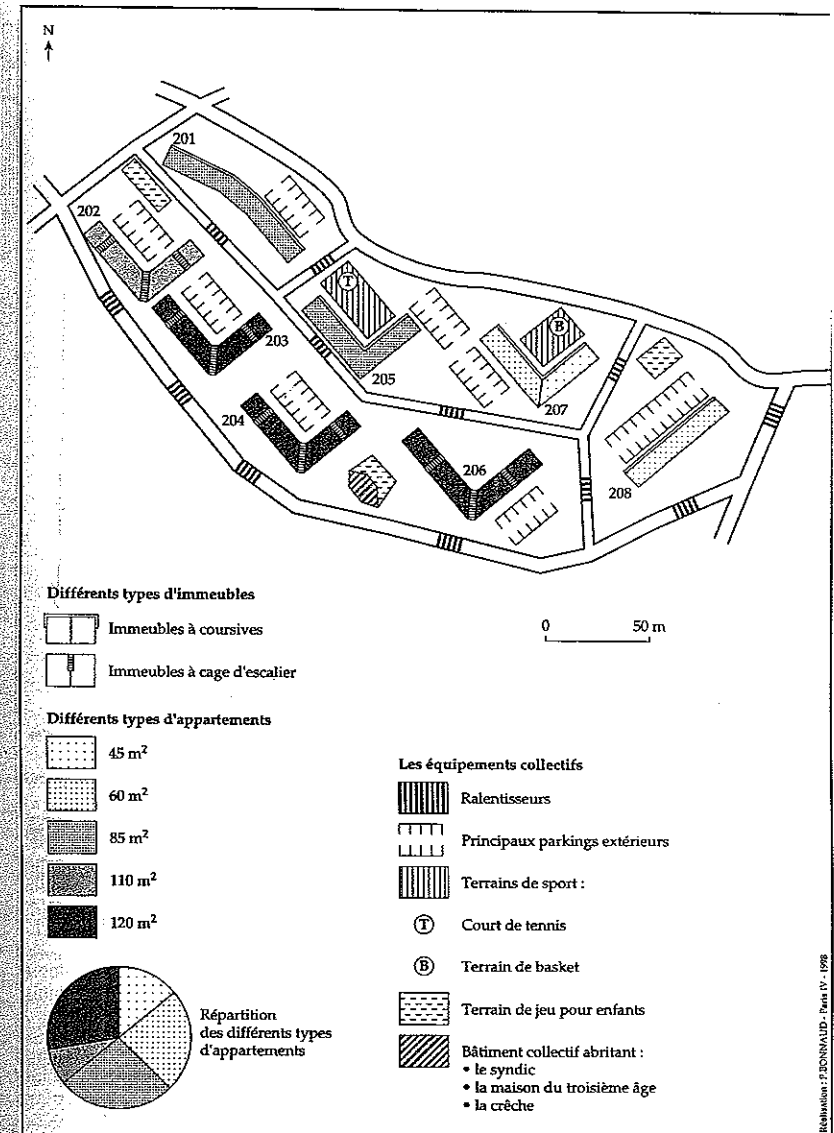


Figure 17. LE TANJI DE HYUNDAI À TOHWA-DONG : UN TANJI DE RÉNOVATION

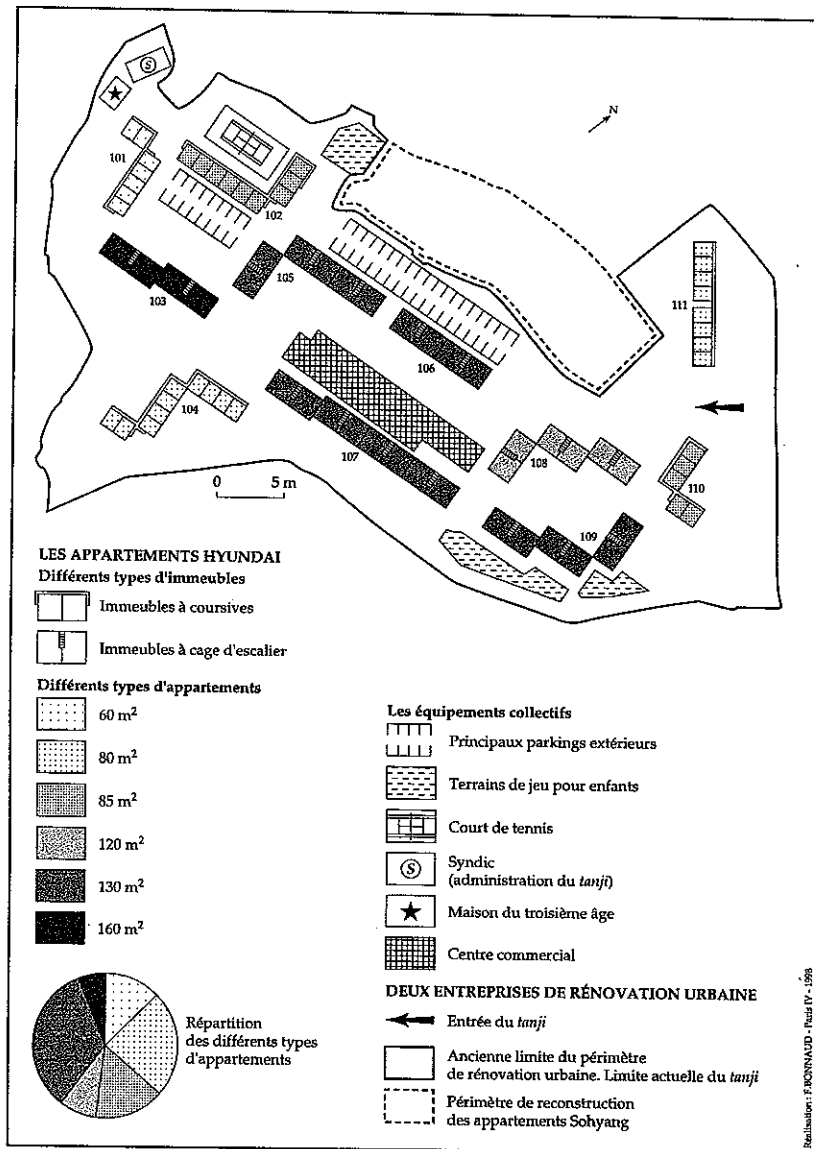
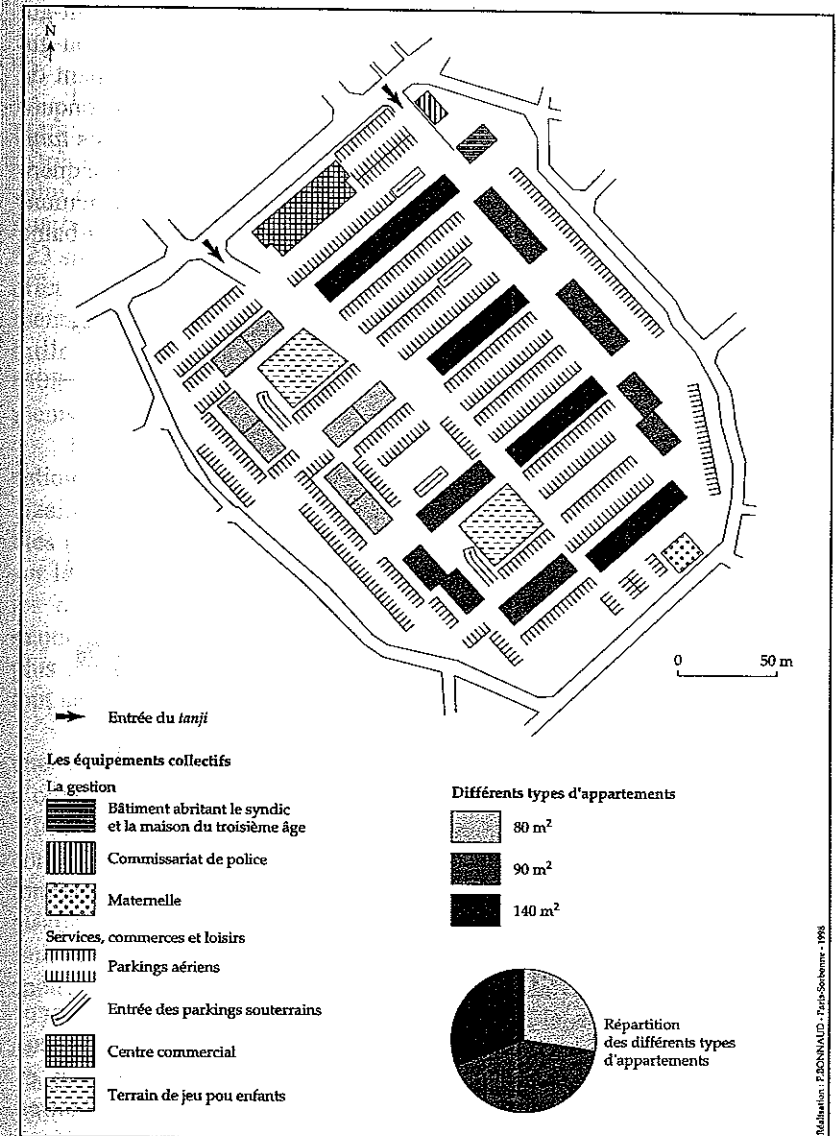
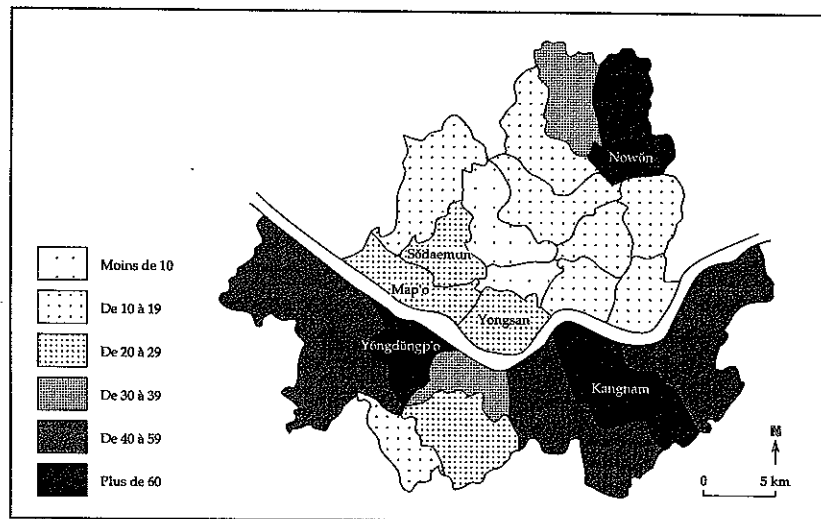


Figure 18. LE TANJI DE SAMSUNG À MAP'O-GU : UN TANJI DE RECONSTRUCTION



À Séoul, la répartition des *tanji* en 1995 (voir Figure 19¹²) montre que ce sont les arrondissements urbanisés après 1970 qui concentrent le plus grand nombre de sites. Il s'agit soit des arrondissements urbanisés massivement au cours des années 1970 (Söch'o-gu, Kangnam-gu, Songp'a-gu et Kangdong-gu au sud-est) ou des années 1980 (Nowŏn-gu, dans l'extrême nord). Le grand nombre de sites de l'arrondissement de Yŏngdŭngp'o (plus de 60), qui n'a pas fait partie de ces grandes conquêtes urbaines, s'explique par la construction d'une multitude de petits *tanji* intervenue dans les années 1980 et 1990. Un nombre de sites consécutif (entre 20 et 29) dans trois arrondissements proches du centre (Sŏdaemun-gu, Yongsan-gu et Map'o-gu) reflète la vigueur de la rénovation urbaine dans cette partie de la ville.

Figure 19. NOMBRE DE *TANJI* À SÉOUL, PAR ARRONDISSEMENT, EN 1995



Types et générations de *tanji*

Si les trois critères de base qui définissent l'*ap'at'ŭ tanji* (immeubles collectifs d'au moins cinq niveaux, 300 logements minimum et présence du syndic dans le *tanji*) le distinguent clairement d'autres formes d'espaces résidentiels susceptibles d'être identifiés à Séoul

12. Figure établie d'après la banque de données « Neonet » (Korea Housing Institute) et ZCHANG Sungsoo, 1994, p. 209-257.

(maisons individuelles ou petit collectif), d'autres critères distinguent les *tanji* les uns des autres.

Des *tanji* en miniature aux méga-*tanji*

La taille du *tanji* en fonction du nombre de logements est un premier critère de différenciation. Les *tanji* de Séoul présentent des tailles extrêmement diverses, pouvant aller d'environ 300 logements – comme celui de Samik – à plus de 5 000, voire 10 000 logements, mais les trois quarts des sites sont des *tanji* de petite, voire très petite, taille. Sur 823 sites recensés à Séoul au milieu des années 1990, 651 comptent en effet moins de 1 000 logements, dont plus de 400 moins de 500 logements. D'où la sélection, dans les cas d'étude, d'une majorité de *tanji* de taille modeste (autour de 1 000 logements maximum) : Samik (308 logements), Woosung (1 080 logements), Hyundai (1 021 logements) et Samsung (982 logements).

Le nombre des bâtiments peut également être un critère de classification des *tanji*, dans la mesure où la construction d'un ensemble d'une dizaine d'immeubles, d'une cinquantaine, voire d'une centaine d'immeubles (Village olympique, *tanji* de Chamshil), n'ont pas les mêmes effets sur les paysages et sur la morphologie urbaine. Là encore, il s'avère que les *tanji* comptant autour d'une dizaine d'immeubles sont largement majoritaires (plus de 70 % des 823 sites recensés). Quant aux *tanji* de plus de 100 immeubles d'un seul tenant, ils sont peu nombreux : 12 en tout sur Séoul (voir Figure 20).

La classification des *tanji* en fonction de la taille renvoie aussi dans une certaine mesure à une distinction public/privé dans la maîtrise d'ouvrage : en général, les grands et très grands *tanji* sont des opérations d'initiative publique (voir carte des méga-*tanji*, où l'Office national coréen du logement [ONCL] domine de manière écrasante¹³), qui ont pu fonctionner comme des *tanji* d'entraînement pour lancer un front d'urbanisation – Panp'o et Chamshil (environ 4 000 logements tous les deux) sont des exemples types de ces « *tanji* pionniers » sur lesquels s'est appuyée la conquête de la rive sud-est du fleuve Han dans les années 1970. Le secteur public ne s'est d'ailleurs pas lancé dans la construction de *tanji* de moins de 2 000 logements après 1970. Les *tanji* publics de masse sont ainsi particulièrement nombreux dans les lieux qui correspondent aux fronts d'urbanisation des décennies 1970 et 1980 : sur le front

13. L'Office national coréen du logement (*Taehan Chut'aek Kongsŏ*) ou ONCL a été fondé en 1962. Il est la principale entreprise publique de production de logement. Voir chapitres 3 et 4.

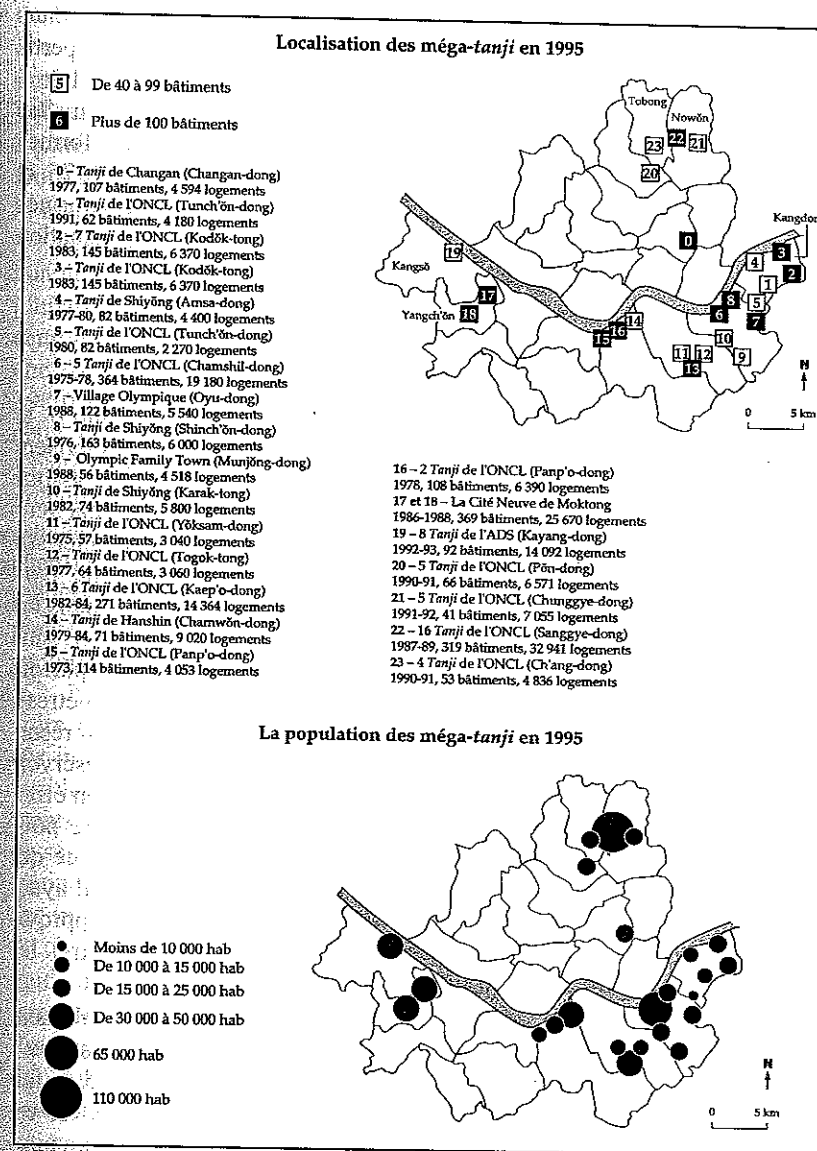
Panp'o-Village olympique et son prolongement dans Kangdong-gu (années 1970) d'une part et dans les arrondissements périphériques plus récemment conquis (années 1980), c'est-à-dire dans Kangsŏ-gu et Yangch'ŏn-gu, Nowon-gu et Tobong-gu, avec notamment la création des Cités neuves de Mok-tong et Sanggye-dong d'autre part.

Cités neuves et villes nouvelles

Les Cités neuves (*shin shigaji*), développées dans les grandes villes coréennes (Séoul, Pusan, Taegu) à partir de la seconde moitié des années 1980, sont l'équivalent de ZUP ; elles rassemblent des dizaines de *tanji*. Certaines comportent au total plusieurs dizaines de milliers de logements et parfois plus de 100 000 habitants. Le terme coréen de *shin shigaji* est difficilement traduisible de manière littérale en français ; il suggère l'idée d'une nouvelle extension « qui a les caractéristiques de la ville, qui ressemble à la ville ». Les « Cités neuves » (*shin shigaji*), développées dans Séoul même, se distinguent donc des « Villes nouvelles » (*shin toshi*) inspirées des villes nouvelles de l'Île-de-France, qui sont des villes satellites développées *ex nihilo en dehors de Séoul*. Voir aussi chapitre 3.

Les *tanji* du secteur privé sont de tailles beaucoup plus diverses : pouvant aller du *tanji* miniature (Samik, avec 308 logements) au méga-*tanji* (appartements Shiyŏng à Shinch'ŏn-dong – 6 000 logements –, ou *tanji* de Hanshin à Chamwŏn-dong – 9 020 logements), en passant par les petits *tanji* d'environ 1 000 logements (les trois *tanji* de rénovation, par exemple) ou encore, les *tanji* moyens et grands (celui de Hyundai à Apkujŏng – 3 074 logements). Tous ces *tanji* privés apparaissent un peu plus tardivement que les « *tanji* pionniers de lancement des fronts », c'est-à-dire après 1975 : c'est par exemple le cas du *tanji* de Hyundai à Apkujŏng, construit entre 1976 et 1979. Leur répartition obéit à une logique beaucoup moins systématique que celle de leurs prédécesseurs. On trouve en effet de grands *tanji* privés sur les fronts d'urbanisation massifs des années 1970 (Hyundai, Hanshin, etc. à Sŏch'o-gu et Kangnam-gu) et 1980 (Hyundai, Samsung, Woosung à Kangdong-gu, Nowŏn-gu, etc.). Quant aux *tanji* de taille plus modeste, ils sont présents partout dans Séoul et correspondent à deux grands types de cas : d'une part la dilution du front d'urbanisation massif vers l'intérieur ou les marges des arrondissements conquis à partir des berges du Han, qui s'accompagne d'une diversification des espaces résidentiels ; d'autre part la dispersion du front dans les niches de rénovation du centre-ville, qui s'accompagne quant à elle d'une régénération des tissus urbains préexistants.

Figure 20. LES MÉGA-TANJI À SÉOUL EN 1995



Dans une perspective d'analyse paysagère, l'époque de construction du *tanji*, qui détermine un degré d'avancement des techniques (influant par exemple sur la forme et la hauteur des bâtiments) et qui s'inscrit dans une période donnée de la politique urbaine est également un critère pertinent de l'élaboration d'une typologie. La génération du *tanji* est liée à certaines logiques dans la conduite des opérations (méthode et maître d'ouvrage dominants), ainsi qu'à l'évolution progressive des formes matérielles des *tanji* qui se sont progressivement fixées entre 1975 et 1990. Ce critère d'ancienneté induit enfin lié des degrés et des formes diverses de l'appropriation de l'espace par les habitants (transformation du *tanji*, dégradations éventuelles, etc.).

Des immeubles bas à redents...

Tanji types de lancement des fronts d'urbanisation, Panp'o et Chamshil, quoique destinés à des clientèles différentes, se caractérisent par des processus de production similaires : remembrement public assorti de l'aide étrangère. Ils sont également tout à fait comparables par leur taille (autour de 4 000 logements). Ces deux *tanji* sont surtout caractéristiques des formes dominantes du début de la période. Le même type d'immeuble de faible hauteur (*choch'ung kŏnmul*) a été construit dans les deux cas : des barres de cinq niveaux, avec des cages d'escalier sans ascenseur, formant des bâtiments de moyenne hauteur à redents, parfois très longs (quelques-unes des barres de Chamshil font plus de 300 mètres). Au-dessus de la cage d'escalier, un container en béton accueille un réservoir d'eau qui n'est plus utilisé aujourd'hui que comme réservoir d'urgence (en cas d'incendie par exemple). Dans les années 1970 en effet, la pression dans les conduites d'eau de la ville était insuffisante pour alimenter les robinets des immeubles au-delà du troisième étage, ce qui n'est plus le cas aujourd'hui, la Régie autonome des eaux de Séoul ayant amélioré le fonctionnement du réseau dont la pression permet d'approvisionner sans équipements supplémentaires (pompes ou réservoirs) les bâtiments jusqu'à cinq ou six niveaux¹⁴.

Certains outils concrets de gestion de la population sont également typiques des années 1970, comme les haut-parleurs extérieurs destinés à la transmission des messages du syndic à la population. De même, le fait que des parkings n'ont été prévus au départ dans aucun des deux cas est caractéristique des *tanji* d'une période où le taux de possession des voitures particulières était encore faible à Séoul, même dans les catégories aisées de la population. Dans les deux cas, les parkings ont ainsi été

14. V. GELÉZEAU, 1997.

gagnés peu à peu sur des espaces vides (squares et pelouses à Chamshil par exemple). Si à Panp'o, les voies de circulation internes peuvent aisément accueillir plus de quatre mille voitures d'après le syndic, il n'empêche que la situation pose de gros problèmes d'encombrement. Ces problèmes sont aggravés à Chamshil, où il n'est pas rare de voir des voitures garées en double, voire en triple file. Les propriétaires de l'extrémité de la file ne ferment pas leur porte à clé afin que les conducteurs bloqués puissent dégager leur propre véhicule en partant au travail le matin¹⁵.

Des différences d'équipements des deux *tanji* sont en revanche attribuables à la différence des clientèles visées au départ. Panp'o, comme la plupart des *tanji* des années 1970 était équipé au départ d'une petite centrale thermique au pétrole : une haute cheminée rayée rouge et blanche (que l'on retrouve dans tous les *tanji* jusqu'au milieu des années 1980) signalait ce mode de chauffage central jusqu'en 1995, année où cette cheminée a été détruite. Les logements du deuxième *tanji* de Chamshil en revanche étaient au départ chauffés par des chaudières individuelles au charbon, ce qui n'est plus le cas aujourd'hui pour une grande partie d'entre eux dont les occupants ont remplacé ce système de chauffage contraignant par des chaudières à gaz individuelles. Par ailleurs (voir le plan du *tanji*), tous les immeubles abritant les appartements les plus vastes (45 m²) sont chauffés depuis 1980 par une petite centrale thermique au pétrole.

Panp'o et Chamshil font aussi partie des *tanji* les plus transformés, voire les plus dégradés extérieurement. À Panp'o par exemple, les toits des immeubles sont couverts d'antennes paraboliques ; des climatiseurs, visibles de l'extérieur, ont été installés dans un grand nombre d'appartements et tous les balcons ont été fermés en véranda pour agrandir la salle de séjour. À Chamshil, les habitants ont également beaucoup modifié les équipements de leur logement : des bouteilles de gaz rangées à l'arrière des immeubles et dont les tuyaux grimpent le long des murs en direction de chaque appartement témoignent par exemple de la transformation du mode de chauffage. Ailleurs, des espaces de stockage (pour conserver les jarres de condiments, notamment) ont été gagnés à partir des fenêtres, formant une petite véranda extérieure. C'est aussi à Chamshil que les immeubles paraissent les plus dégradés : traînées sombres sur les murs extérieurs, qui ont mal supporté les étés pluvieux, peinture écaillée dans les cages d'escalier, etc.

Contrairement aux deux *tanji* précédents, ceux d'Apkujŏng (1979) et de Samik (1983), plus tardifs, ne sont plus des *tanji* pionniers, mais

15: Situation évoquée également par KIM Joochul et CHOE Sangchuel, p. 88-89.

des *tanji* de continuation du front, par progression linéaire sur les berges du fleuve (Apkujöng) ou dilution dans les marges des arrondissements du sud-est et intégration à d'autres formes d'espaces résidentiels (Samik). Malgré une grande différence de taille (grand *tanji* d'Apkujöng avec plus de 3 000 logements contre *tanji* miniature de Samik : 308 logements), ils répondent tous deux à des processus de production presque identiques : viabilisation du terrain par les pouvoirs publics puis maîtrise d'œuvre de l'opération entièrement privée.

Tanji de transition dans la dynamique de la conquête urbaine, ils le sont aussi sur le plan formel et architectural. Tous deux sont constitués d'immeubles de plus de onze niveaux avec ascenseurs, obligatoires à partir de six niveaux. Hormis l'exception des six bâtiments de cinq niveaux d'Apkujöng, les bâtiments de treize et seize niveaux de Chamshil, ceux de douze, quatorze et quinze niveaux d'Apkujöng illustrent ainsi la généralisation de l'IGH (Immeuble de grande hauteur, *koch'ung kōnmul* en coréen). La limite de quinze niveaux s'explique essentiellement par l'obligation d'intégrer des équipements spéciaux d'évacuation en cas d'incendie à partir de seize niveaux, ce qui augmente considérablement le coût de la construction. Si le doublement de la hauteur des bâtiments marque l'entrée dans une nouvelle période, d'autres éléments marquants du paysage perdurent. Certains disparaîtront à la génération suivante, comme les grands cylindres aux rayures rouges et blanches des cheminées de la centrale thermique au pétrole intégrée. D'autres persisteront, comme les grosses verrues parallélépipédiques qui coiffent les cages d'ascenseur. L'élévation des bâtiments entraîne en effet le maintien du réservoir localisé au-dessus des cages d'escalier, la pression du réseau d'adduction d'eau restant insuffisante pour alimenter des immeubles de plus de six niveaux. Ces coffres de béton érigés à intervalles réguliers sur les toits des immeubles, tels les saillants de monstrueux cubes de Lego prêts à recevoir la pièce complémentaire, sont une des signatures les plus caractéristiques des IGH coréens.

Apkujöng et Samik intègrent bien sûr des équipements nouveaux, mais leur conception est significative d'une période transitoire. À Apkujöng par exemple, les parkings ont été conçus pour accueillir deux mille véhicules seulement, ce qui ne représente même pas une voiture par logement. Or tous les ménages interrogés ont déclaré posséder une voiture, voire deux dans plus d'un dixième des cas. Au cours des entretiens, le directeur du syndic a beaucoup insisté sur ce problème qui force les habitants d'Apkujöng à procéder de la même manière qu'à Chamshil en remplissant les parkings au maximum. En ce qui concerne les haut-parleurs de diffusion des messages du syndic, c'est Apkujöng seulement qui innove, en intégrant des haut-parleurs dans chaque appartement (*naebu pangsong*); Samik, quoique achevé trois ans plus tard, a conservé le système des haut-parleurs extérieurs (*oebu pangsong*).

Ces deux cas sont enfin représentatifs de la fixation progressive des règles d'organisation des *tanji*, qui correspondent également à des normes formelles, comme l'opposition entre immeubles à coursives (*poktoshik kōnmul*)/immeubles à cages d'escalier (*kyedanshik kōnmul*). Présente dans le cas du premier *tanji* construit à Mapo-gu en 1964, cette mixité formelle avait eu tendance à disparaître pendant la première moitié des années 1970, la plupart des *tanji* se composant d'un même type d'immeubles. À la fin des années 1970, le mélange cages d'escalier/coursives se généralise dans tous les sites, systématisant une ségrégation au sein même des *tanji* en fonction de la taille des appartements. À Samik, comme à Apkujöng (voir plans des *tanji*), les immeubles à coursives sont ceux qui accueillent les logements les plus « petits ». Cette partition systématique ne semble liée ni à des différences de prix ni à des contraintes techniques. Pour les habitants en tout cas, cette distinction formelle est normative, dans le sens où, comme la différence de taille des appartements selon les immeubles, elle renvoie à des différences de niveau de vie.

Dans ces deux cas enfin, transformations et dégradations des bâtiments et des espaces extérieurs sont moins importantes qu'à Panp'o et à Chamshil. Certains changements sont liés à la modernisation du quartier : en 1996, la zone d'Apkujöng était en cours de raccordement au réseau du gaz de ville, ce qui se soldera à terme par l'abandon de la centrale thermique au pétrole intégrée et la destruction de la cheminée. D'autres changements sont le fait des habitants eux-mêmes : les balcons, livrés ouverts par le constructeur, ont été fermés par des portes coulissantes de verre teinté. À Samik, une des coursives du bâtiment n° 3 a même été entièrement close.

...aux ITGH rose bonbon

Les trois *tanji* de rénovation enfin (Woosung à Sadang-dong, Hyundai et Samsung à Tohwa-dong) sont représentatifs de la production du logement des années 1990. En effet, même s'ils ne répondent pas du tout aux mêmes processus de production que les *tanji* qui ont été développés à la même période dans les Cités neuves, ils se rapprochent pourtant de leurs homologues plus vastes sur bien des points. Entre mini-*tanji* de rénovation et méga-*tanji* des Cités neuves, les différences tiennent en effet plus à l'échelle du grand ensemble (des dizaines de milliers de logements contre un millier environ) et aux procédures de l'opération (type ZUP contre rénovation urbaine) qu'à la forme, aux principes d'organisation spatiale ou au fonctionnement du *tanji*.

On retrouve bien sûr dans les trois cas les IGH, le *tanji* de Samsung (dernier né) annonçant avec ses immeubles de seize et dix-sept niveaux la généralisation des ITGH (immeuble de très grande hauteur, *ch'o koch'ung*

kōnmul en coréen) de la fin des années 1990. Et depuis deux ou trois ans, les bâtiments de près de trente niveaux sont apparus dans les *tanji*. La multiplication des immeubles de plus de vingt niveaux qui représentaient déjà en 1995 plus de 90 % des constructions neuves (contre 1 % en 1980¹⁶) s'explique par la rentabilisation des équipements spéciaux contre les incendies grâce à l'ajout de cinq ou six niveaux supplémentaires, autorisés par le progrès des techniques de construction et l'utilisation des nouveaux matériaux. Équipés de cages d'ascenseur en saillie sur les façades, tous ces IGH et ITGH sont en outre coiffés des inévitables excroissances géométriques bétonnées abritant les réservoirs d'eau. Mais, signe de progrès et d'un meilleur raccordement aux réseaux urbains, les cheminées ont disparu, car tous ces *tanji* sont chauffés au gaz de ville. Enfin, ces trois *tanji* disposent de parkings extérieurs et souterrains, dont la capacité est presque équivalente au nombre de logements : environ 800 voitures peuvent déjà se garer dans le *tanji* de Woosung et des agrandissements sont prévus. Le *tanji* de Hyundai, avec ses quelque 700 places, sans extension prévue, apparaît comme le parent pauvre. Inversement, l'hypertrophie des parkings dans le *tanji* de Samsung (avec 1 000 places de parking pour 982 logements) signale l'assimilation des leçons des époques précédentes et l'anticipation d'une forte augmentation de la possession des voitures particulières.

Une même signalétique caractérise tous ces *tanji*, dont les immeubles portent, tatoué sur la tranche, le logo de l'entreprise de construction, en caractères chinois (Hyundai, vétérans dans la profession) ou en *han'gūl* (pour Woosung et Samsung, *chaebōl* plus récents). Sous le marquage du constructeur est inscrit en chiffres géants le numéro du bâtiment, parfois visible depuis le quartier voisin. Dans le *tanji*, les frontons des entrées d'immeubles portent les numéros des rangées d'appartements et une carte d'orientation exposée à l'entrée des *tanji*, voire de petits panneaux indicateurs dans certains cas, permettent aux visiteurs de se repérer. On retrouve par ailleurs dans l'organisation spatiale des trois *tanji* les éléments normatifs de la ségrégation définis par la génération transitoire, c'est-à-dire l'opposition immeubles à cages d'escalier/immeubles à coursives (*kyedanshik/poktoshik*) qui renvoie à une partition systématique entre les surfaces des logements (voir les plans des *tanji*). Seul le *tanji* de Samsung, avec des immeubles à cages d'escalier uniquement, ne respecte pas cette opposition.

La structure du parc de logements se caractérise elle aussi par une normalisation aboutie, puisqu'on retrouve dans les trois cas une fourchette de surfaces équivalente (de 45 à 145 m² environ) et une proportion

16. LEE Eun, 1997, p. 102.

semblable d'appartements de taille similaire. Si plus de 80 % des appartements font plus de 60-80 m², avec une majorité d'entre eux autour de 90-120 m², les logements de 45-60 m² existent dans les trois *tanji*, quoiqu'en beaucoup plus faible proportion. Ceux-ci représentent la part minima obligatoire de logements subventionnés par l'aide à la pierre que doit comprendre une rénovation urbaine¹⁷.

D'autres éléments de normalisation tiennent au fonctionnement et au mode de gestion des *tanji*. À l'entrée de chaque immeuble est ainsi prévue la loge d'un gardien en uniforme – intermédiaire entre costume et bleu de travail, avec casquette au logo du syndic. Toutes les loges sont pourvues de télévisions de contrôle des parties communes (couloirs, coursives, parkings souterrains), montées en CCTV (*closed circuit television*). La vidéosurveillance s'ajoute aux moyens de communication du syndic vers les résidents développés dans la génération transitoire, à savoir les haut-parleurs dans les appartements, qui sont bien sûr conservés. Barrage systématique des entrées et surveillance des populations deviennent ainsi des principes fondamentaux du fonctionnement des *tanji*. On y reviendra.

Quant à l'habillement des bâtiments de cette dernière génération, on est bien loin aujourd'hui des mornes blanc cassé, beige et marron des *tanji* du début des années 1970 (Panp'o, Chamshil). À la fin des années 1970, le revêtement en *simili* brique des immeubles d'Apkujōng était d'ailleurs un signe extérieur de luxe. Au début des années 1980, le petit *tanji* de Samik, avec ses bordures roses et bleues, annonçait déjà la tendance de la décennie suivante.

Le *tanji* de Hyundai, avec ses bâtiments blanc cassé et simplement tatoués de noir au logo de Hyundai, est peut-être le seul où aucune touche de fantaisie ne vient détourner – ne fût-ce que symboliquement – l'austère raideur de l'urbanisme fonctionnel. Les immeubles Woosung associent par exemple une base crème et des cages d'ascenseur bleu ou rose pâle. Non loin de là, le *tanji* de Shindonga arbore d'étonnants motifs abstraits et multicolores – mi-bulles mi-nuages rouges, jaunes ou bleus – sur la tranche des bâtiments. Sur le site de Samsung, on retrouve le rose et le bleu tendre. Les *tanji* de Séoul s'habillent ainsi d'ocre, de saumon, de vert feuillage, de bleu tendre ou de rose bonbon, en nuances pastel, qui semblent décidément être la grande tendance des années 1990. Si les Cités neuves ne s'embarrassent pas toujours de ce maquillage, celui-ci est courant dans les *tanji* plus petits et systématique dans le cas des *tanji*

17. Dans le *tanji* de Woosung, le plus ancien des trois (commencé en 1990), ces logements comptent moins de 45 m², particularité qui s'explique par le relèvement de la surface standard des logements subventionnés en 1991.

de rénovation. Ce peinturlurage plus ou moins discret s'accompagne parfois d'autres fantaisies, sonores cette fois, comme ces sonnettes qui reproduisent des pépiements d'oiseaux (à Chamshil et à Woosung). La palme du kitsch revient toutefois au *tanji* de Samsung, où l'école maternelle se présente comme un curieux manoir au revêtement de pierres, flanqué de quatre tours rondes aux toits pointus surmontés de girouettes. Une fresque bucolique de style naïf aux grosses fleurs acidulées orne les murets devant le porche. Dans la cour de récréation, un énorme Mickey débonnaire paressant à côté des traditionnels agrès (balançoires, toboggans, etc.) semble sorti tout droit de Disneyland. Un peu plus loin, sur les terrains de jeu, des poules jaune citron et des lapins rose tendre montés sur ressorts accueillent les cavalcades des marmots à la sortie de l'école.

Ces trois sites illustrent bien la manière dont la normalisation du cadre de vie s'accompagne de sa dissimulation à coups de peinture ou d'ornements. *Mutatis mutandis*, ce maquillage fonctionne un peu sur le même principe que le replâtrage des cités HLM françaises décidé par le plan urbain de 1977 afin de « réhabiliter » l'environnement résidentiel. Cette entreprise, vivement critiquée, a été considérée à juste titre par ses détracteurs comme une forme de mystification motivée par des impératifs économiques¹⁸. Il est en effet moins coûteux de repeindre les cages d'escalier et d'habiller les murs lépreux de fresques que de travailler en profondeur pour la réintégration dans la ville d'un quartier en difficulté. En Corée, il ne s'agit pas, comme en France, de dissimuler l'échec d'une politique urbaine. Si les peintures des immeubles ne sont pas vraiment les cache-misère du béton armé, qui loge plutôt la classe moyenne et la bourgeoisie urbaine, elles n'en restent pas moins les maquillages de la pauvreté des solutions urbaines et architecturales qui ont été apportées au problème du logement.

Dans une certaine mesure donc, le cas de la Corée rappelle d'autres expériences. Mais dans une certaine mesure seulement, car l'adoption massive du nouveau modèle de logement par les catégories aisées de la population et la confirmation actuelle de la tendance distinguent radicalement les *tanji* des cités des grands ensembles français.

Le contenu social des *tanji* : quelle diversité ?

Comme on l'a déjà suggéré dans le chapitre précédent, il existe un décalage entre l'image des *tanji* (qui est survalorisée, dans la mesure où

18. Cf. CHALINE, 1997, p. 73 et J.-M. STÉBÉ, 1998, p. 113-117.

le *tanji* est assimilé au logement de la bourgeoisie urbaine) et leur réalité sociale : ceux-ci, qui abritent des catégories sociales issues de l'ensemble des classes moyennes (dont sa frange supérieure), ont un contenu social plus divers qu'il ne l'est sur le plan symbolique pour la majorité des Coréens. La composition sociale distingue donc les *tanji* les uns des autres, certains abritant une population aux revenus très élevés comme Panp'o, d'autres logeant des ménages plus modestes, comme Chamshil¹⁹. Les catégories populaires et défavorisées restent exclues de ce mode de logement : trois quart d'entre elles habitent dans des maisons individuelles partagées entre plusieurs ménages, ou dans du petit collectif de faible standing²⁰.

Tanji et ségrégation sociospatiale

Précisons tout d'abord que le traitement des questionnaires soumis aux habitants des sept *tanji* étudiés a mis en évidence le fait que la grande majorité des ménages concernés fait au moins partie des classes moyennes (anciennes ou nouvelles), au sens classique du terme. *Aucun enquête* n'a en effet déclaré que le chef de famille exerçait une profession dans les domaines suivants : « petit commerce, artisanat », « ouvrier, chauffeur » ou « travail temporaire, journalier ». Dans les 5 % des cas où « sans profession » (*mujik*) a été coché, le chef de famille était toujours une femme. En revanche, il n'est pas possible de considérer tous les ménages des *tanji* étudiés comme faisant partie de la bourgeoisie urbaine.

En effet, d'après les questionnaires, il s'est avéré que les revenus moyens des ménages de Chamshil (de 1,5 à 2 millions de wons par mois pour les ménages interrogés) étaient inférieurs à ceux des ménages résidant dans les six autres *tanji* (3 millions de wons de revenus par mois en moyenne). Le *tanji* de Panp'o, avec ses duplex de 190 m² et celui de Hyundai à Apkujöng, offrant des appartements de plus de 240 m², se distinguent par une population aux revenus très élevés, de même que le *tanji* de Samik : dans ces trois *tanji*, plus de 35 % des ménages disposaient d'un revenu mensuel dépassant 3 millions de wons. De même, si tous les chefs de famille des ménages enquêtés de Chamshil exercent, comme dans les autres *tanji*, des professions dans le secteur tertiaire avec une majorité de salariés de sociétés (35 %), aucun des gérants

19. Hong Tusung et Yi Tongwon montrent, à partir d'enquêtes réalisées dans différents *tanji* datant des années 1970 et 1980, que ceux-ci diffèrent par leur composition sociale, tout en excluant les catégories les plus défavorisées (HONG Tusung et Yi Tongwon, 1993 ; voir également HONG Inok, 1997).

20. YOON Juhyun *et al.*, 1999.

d'entreprise recensés (10 %) n'y résidait et la proportion de personnes exerçant une profession libérale (6 %) y était moins importante qu'à Apkujöng (13 %) ou à Samik (12 %). Enfin, les ménages de Chamshil sont en général des ménages plus jeunes : la majorité des chefs de famille a moins de quarante ans, alors que c'est le contraire dans les autres *tanji*.

Par rapport à la bourgeoisie urbaine étudiée en détail par D. Lett, la population des sept *tanji* étudiés est donc plus diversifiée. Certains *tanji* (celui de Hyundai à Apkujöng, le *tanji* de Panp'o, le *tanji* de Samik) sont des *tanji* qui correspondent au stéréotype du logement de la bourgeoisie urbaine – un appartement à Kangnam. D'autres, comme les trois *tanji* de rénovation sont peuplés d'une population mixte : soit effectivement des membres de la bourgeoisie urbaine dans les grands appartements, soit des ménages en situation transitoire (jeunes ménages en ascension sociale par exemple) dans les appartements plus petits. Enfin, le *tanji* de l'ONCL à Chamshil représente le type même d'un *tanji* de la classe moyenne coréenne, en situation transitoire ou non. Le fait que Chamshil paraît ainsi constituer une exception parmi les sept cas d'étude analysés n'est pas un hasard et est à nuancer. D'autres *tanji* qui abritent des appartements de petite taille (45 m² au maximum) destinés à de jeunes ménages ou à des ménages modestes existent dans Séoul – à Tunch'on-dong par exemple – et il s'agit toujours d'opérations publiques. Reste à savoir ce que l'on entend par « ménage modeste »... Les ménages de Chamshil sont certes d'un niveau social moins élevé que ceux d'Apkujöng, mais ils ne font partie de catégories populaires ou défavorisées. C'est la perspective inverse qu'il faut adopter et considérer plutôt que les ménages d'Apkujöng appartiennent à la grande bourgeoisie urbaine. Les enquêtes ont ainsi confirmé que, dans l'ensemble, les catégories les plus modestes ne résident pas – ou pas encore – dans les *tanji*, la politique de logement de masse ayant été orientée jusque-là vers les classes moyennes solvables.

Il convient à cet égard de souligner l'étroite correspondance entre la surface des logements proposés et la composition sociale des *tanji*, correspondance systématique qui s'explique par les particularités d'attribution de l'aide à la pierre (voir chapitre 4). À Chamshil, les logements ne dépassent pas 45 m², tandis que dans tous les autres cas, cette surface correspond aux logements les plus petits, la majorité des appartements tournant autour de 80 à 100 m² (voir la proportion des logements en fonction de leur taille, représentée sur les plans des différents *tanji*). La normalisation des espaces habités s'est donc accompagnée d'une ségrégation sociospatiale particulièrement stricte. En effet, d'un grand ensemble à l'autre, les *tanji* types de la bourgeoisie urbaine se distinguent des *tanji* mixtes et des *tanji* réservés aux populations plus modestes. Au sein d'un même *tanji*, la taille des appartements distingue les immeubles

« bourgeois » des immeubles de moindre standing²¹. L'uniformisation du cadre de vie est donc relative et elle doit être envisagée, là encore, dans le contexte local où les différences de rang social sont affirmées peut-être moins par la forme des biens matériels que l'on possède que par le style de vie que l'on mène et les valeurs auxquelles on adhère. La standardisation du cadre de vie n'empêche donc pas, bien au contraire, la ségrégation sociospatiale qui se manifeste à différents degrés et différentes échelles (entre les *tanji* et au sein même des *tanji*).

La distribution systématique des appartements par immeuble en fonction de la surface, qui est une particularité des grands ensembles coréens (voir les plans des *tanji* étudiés), ne s'explique pas uniquement par des impératifs techniques ou économiques. Elle est bien acceptée, sinon revendiquée de manière plus ou moins directe, par les habitants eux-mêmes. « J'apprécie que les gens de mon immeuble soient semblables à moi. Ils ont des moyens économiques similaires, il y a beaucoup d'habitants de mon âge... La plupart ont un niveau de vie semblable au mien », affirme par exemple Mme Chang à laquelle fait écho Mme Yi : « Dans les très grands *tanji*, il est nécessaire de séparer les tailles des appartements selon les immeubles. Sinon, cela crée des inconvénients : les gens n'ont pas le même niveau de vie. » La recherche de l'adéquation de son niveau de vie avec celui des voisins²² – qui correspond à des comportements réglés par les valeurs d'une société plus holiste qu'individualiste – trouve donc à s'exprimer dans un cadre de vie moderne, fût-il apparemment très uniformisé²³.

Ambiance des *tanji*

De ces différences de composition sociale découlent des différences dans le style de vie et l'ambiance des *tanji*. J'ai pu en faire l'expérience concrète pendant les enquêtes. Dans les *tanji* d'Apkujöng et de Samik, la pratique du porte-à-porte pour présenter les questionnaires a débouché sur des résultats particulièrement décevants. À Apkujöng, j'ai pu par exemple passer des journées entières à parcourir systématiquement les cages d'escalier des immeubles en sonnant aux portes sans aucun succès. Depuis

21. Cf. LEE Eun, 1997, p. 101 et 192-193.

22. Moon Okpyo qualifie cette attitude de « comportement conformiste » (MOON Okpyo, 1992, p. 114).

23. En 1970, J.-C. Chamboredon et M. Lemaire montraient dans un article devenu célèbre depuis que dans les grands ensembles français, le cadre de vie uniforme et la proximité spatiale exacerbent la distance entre les classes (J.-C. CHAMBOREDON et M. LEMAIRE, 1970).

l'intérieur de l'appartement, une voix féminine me criait : « Pas maintenant, je suis occupée » ou : « Je fais le ménage, je n'ai pas le temps » ou encore, « La propriétaire est sortie, je ne suis pas au courant de tout ça. » J'ai appris par la suite, grâce à de longs entretiens avec quelques habitants du *tanji*, que la plupart des familles disposaient d'une employée de maison ou d'une femme de ménage. La réponse : « La propriétaire est sortie » ne signifiait donc pas, comme je l'avais cru tout d'abord, que j'étais renvoyée par un locataire résident, mais que : « Madame était sortie. » Dans un certain sens, l'échec même du porte-à-porte dans les *tanji* d'Apkujöng et de Samik a été une confirmation de ce que j'avais appris au bureau du syndic sur le niveau social des résidents.

Au contraire, le porte-à-porte a très bien fonctionné à Chamshil. D'abord parce que les résidentes, moins occupées à l'extérieur par leurs loisirs ou leur travail que celles des deux *tanji* précédents, étaient plus souvent chez elles dans la journée. Ensuite parce que les femmes de Chamshil semblaient avoir développé des relations de voisinage particulièrement actives. En général, quand je commençais une cage d'escalier, quelqu'un m'envoyait bientôt de sa part chez telle ou telle voisine et m'accompagnait d'ailleurs, ce qui se terminait par une grande réunion chez l'une ou chez l'autre, autour de fruits, de biscuits et de café.

Chamshil se distingue aussi des autres *tanji* par la pénétration particulièrement forte du commerce informel : voitures de marchands de quatre saisons, commerces ambulants et commerces de rue dans les allées principales, qui reproduisent la manière dont sont investies bien des rues commerçantes dans Séoul, quels que soient les quartiers. Sur ce point, plusieurs auteurs ont d'ailleurs interprété la pénétration de ce type de commerce mobile dans les quatre premiers *tanji* de Chamshil comme le signe d'un échec urbanistique, celui de la structure groupée, avec les équipements au centre des *tanji* et les immeubles formant des cours (voir le plan du *tanji*)²⁴. Mais la simple comparaison des plans des cas d'étude montre que la localisation des commerces au centre se retrouve dans plusieurs *tanji* (Panp'o, Apkujöng, *tanji* de rénovation Hyundai à Tohwa-dong), et que la disposition des immeubles en cour n'est pas non plus exceptionnelle à Chamshil (voir à Apkujöng par exemple, les deux groupes d'immeubles près du fleuve). Inversement, on retrouve une pénétration importante du commerce ambulancier dans d'autres grands ensembles des années 1970 à l'organisation spatiale différente, comme celui de Tunch'on-dong, où les immeubles sont disposés en rangs parallèles, avec le centre commercial à l'entrée du *tanji*. Plus qu'à un quelconque déterminisme des formes urbaines, j'attribuerais quant à moi

24. C'est par exemple l'opinion des auteurs de *Chip'ap chut'aeg-üi kyehoek (La Planification des logements collectifs)*, KANG Pusöng et al., 1993, p. 19.

le développement du commerce mobile dans le *tanji* de Chamshil à des facteurs tenant peut-être à l'ancienneté du *tanji*, aux comportements des habitants, à leur style de vie et à leur mode de consommation plus orienté vers ce type de commerce mobile. C'est moins le désintérêt des habitants de Chamshil pour les équipements commerciaux de cœur d'îlot que la présence d'une clientèle massive qui aurait ainsi suscité dans ce cas l'installation de ce type de commerce.

Tanji, cité, grand ensemble

Cités et grands ensembles français : l'exclusion urbaine

Les expressions de « grand ensemble » ou de « cité » que j'ai parfois employées jusqu'ici pour désigner les *tanji* ne correspondent que de très loin à la réalité coréenne.

En France, les grands ensembles sont associés à une période révolue de l'histoire urbaine sur laquelle on lance aujourd'hui l'anathème, comme en témoigne la définition qui figure dans le glossaire d'un manuel récent sur les grandes métropoles du monde.

Grand ensemble : groupe de grands bâtiments (barres et tours), appelé souvent aussi « cité », construit au cours des années 60 et 70 dans les banlieues des grandes villes françaises. Les grands ensembles ont été bâtis à la hâte, sur des terrains désignés par la procédure des ZUP (zones à urbaniser en priorité, 1958) pour résorber la grave crise du logement d'après la Deuxième Guerre mondiale. Ils sont le plus souvent situés à la périphérie des territoires communaux, c'est-à-dire loin des grands axes de communication et des noyaux de centralité banlieusards. Cet isolement et leur dégradation rapide en a fait peu à peu le refuge de populations pauvres, « captives ». Ils se caractérisent aujourd'hui par une forte proportion de jeunes, d'immigrés, un taux particulièrement élevé de chômage. Aussi certains d'entre eux sont-ils devenus des « quartiers à problèmes » ou « en difficulté » ou encore « îlots sensibles » où se déroulent de plus en plus fréquemment des émeutes de jeunes. Ce sont ces grands ensembles qui font plus particulièrement l'objet, depuis quelques années, d'une « politique de la ville » dont l'efficacité ne paraît pas évidente²⁵.

Inutile d'insister sur les termes que j'ai fait apparaître en italiques et qui dressent un tableau assez sombre des grands ensembles français, associés à la crise urbaine et à la violence des banlieues. Tableau à nuancer, il est vrai, car certains d'entre eux n'ont pas connu le destin de ceux qui se sont rendus tristement célèbres pour les émeutes qui y ont éclaté

25. R. GUGLIELMO, 1996, p. 265.

depuis le début des années 1990²⁶. H. Vieillard-Baron donne une illustration concrète de cette diversité en comparant une ZAC de Chanteloup-Vignes, véritable îlot d'exclusion sociale avec le grand ensemble de Gif-sur-Yvette habité par des populations issues des classes moyennes et supérieures (cadres)²⁷. Les grands ensembles de Parly-II et de Vélizy-II dans les Yvelines, construits comme celui de Gif en accession à la propriété, sont eux aussi des exemples d'opérations de masse qui n'ont pas évolué comme Sarcelles ou La Courneuve, parangon des grands ensembles en HLM des années 1950 et 1960 devenus aujourd'hui les « cités » qu'on stigmatise. L'extrême simplification des images associées au grand ensemble français masque donc bel et bien une diversité de cas aussi large que celle des banlieues qui les ont accueillis. Mais si l'on s'en tient aux représentations qui sont communément associées en France au grand ensemble, il est clair que celui-ci incarne l'exclusion urbaine, dans tous les sens du terme²⁸, ce que ne représentent pas du tout les *tanji* de Séoul.

Les *tanji* coréens : l'intégration à la ville et à la société urbaine

Cette intégration des *tanji* séouliens découle d'abord naturellement de leur localisation même à l'intérieur du territoire administratif de la capitale. De surcroît, en dépit même de l'ampleur de ce territoire (plus de 600 km², c'est-à-dire six fois Paris *intra muros*), rares sont les sites qui restent à l'écart des grandes dynamiques et des principaux réseaux de communication intra-urbains, comme l'illustre le cas du *tanji* de Chamshil, le plus « périphérique » des cas d'étude sélectionnés.

Chamshil-dong, fondé lors du découpage administratif de 1975, s'étend dans la partie nord de Songp'a-gu et borde le fleuve Han. Quartier

26. R. Guglielmo recense huit émeutes avant 1990 et cent entre octobre 1990 (Vaulx-en-Velin) et décembre 1995 (Ris-Orangis). R. GUGLIELMO, 1996, p. 144.

27. H. VIEILLARD-BARON, 1992. Sur la diversité des banlieues françaises – et dans le monde –, voir également H. VIEILLARD-BARON, 1996 et 2001.

28. Il s'agit ici des *représentations* attachées en France au grand ensemble à la fin du XX^e siècle – dont le petit texte de R. Guglielmo est caractéristique –, mais qui donnent un raccourci sommaire de la situation actuelle (diversité des grands ensembles) et qui négligent le succès qu'ont eu, dans un premier temps, les grands ensembles auprès des classes moyennes. P. Merlin montre bien en effet que dans les années 1960, les ménages français installés dans les grands ensembles exprimaient dans leur grande majorité une satisfaction pour leur nouveau cadre de vie. Sur ce point, on se reportera à l'ouvrage de P. Merlin, *Les Banlieues des villes françaises* (P. MERLIN, 1998, chapitre IV en particulier).

pionnier et excentré par rapport au centre originel de la capitale au moment de son développement, Chamshil est aujourd'hui totalement intégré à la ville, un tissu urbain dense et continu couvrant les trois quarts de l'arrondissement de Songp'a. Une bonne desserte par les transports en commun, et notamment par la ligne de métro circulaire (n° 2), témoigne de cette intégration. Du point de vue des dynamiques urbaines, Chamshil est d'ailleurs loin d'être en situation périphérique puisqu'il est localisé à deux stations de métro du quartier des affaires de l'avenue de Téhéran, en expansion rapide²⁹. Surtout, l'arrondissement de Songp'a ayant accueilli les sites des jeux d'Asie (1986) et des jeux Olympiques (1988), Chamshil profite de la proximité des aménagements réalisés à cette occasion, notamment le vaste Parc olympique et l'Asian Park. Entre ces deux poumons verts pourvus de belles installations sportives, l'immense complexe commercial et de loisirs construit à la fin des années 1980 par le *chaeböl* Lotte (*Lotte World*) a également contribué à donner de Chamshil l'image d'un quartier au cadre de vie agréable. Dans les questionnaires proposés aux habitants du 2^e *tanji*, l'accessibilité du quartier et les agréments du cadre de vie sont, par exemple, les deux raisons le plus fréquemment citées comme motif principal de l'installation. Chose remarquable compte tenu de l'importance accordée à l'éducation des enfants, ces deux raisons sont même plus souvent mentionnées que l'intégration du *tanji* au 8^e district scolaire (*p'al hakkun*), qui est le plus coté de la capitale. Quant au jugement sur le cadre de vie, là encore, facilités de transport et environnement figurent parmi les avantages les plus fréquemment mentionnés.

De fait, tous les *tanji étudiés* sont situés à moins de dix minutes à pied du métro. La plupart d'entre eux disposent également d'un service de navette (*maül pösü*³⁰) qui relie la résidence à la station de bus ou de métro la plus proche. C'est le cas notamment de tous les *tanji* de rénovation, que leur situation en hauteur rend parfois difficiles d'accès pour les enfants, les personnes âgées ou les femmes enceintes. Précisons d'ailleurs que l'accessibilité des *tanji* n'est pas une caractéristique particulière des cas étudiés : d'une manière générale, même les *tanji* plus périphériques comme ceux de Mok-tong ou de Sanggye-dong sont accessibles par les grands réseaux de transports en commun (bus et métro), tandis que les *maül pösü* sillonnent les résidences. C'est également le cas des grands ensembles des villes nouvelles de Pundang et d'Ilsan.

29. Dans son analyse de la transformation de l'avenue de Téhéran entre 1986 et 1995, M.-H. Fabre souligne le « renforcement du caractère de centre d'affaires » (M.-H. FABRE, 1995, p. 30-54 et, en particulier, p. 49 et p. 54).

30. Litt. « bus de village ». De *maül*, le village et *pösü*, le bus (transcription phonétique de l'anglais *bus*).

N'oublions pas enfin que la plupart des résidents des *tanji* font partie des populations qui disposent aujourd'hui d'une voiture.

On pourrait cependant se demander si l'autonomie de fonctionnement, fondement du concept de *tanji*, n'aboutit pas à les isoler du reste de la ville et il est vrai que les habitants de tous les cas d'étude – hormis à Samik dont le centre commercial est réduit au strict minimum – pourraient presque vivre sans jamais franchir les portes du périmètre, hormis pour se rendre à leur travail ou pour des achats et des sorties exceptionnels. Vu sous un autre angle, on peut remarquer au contraire que l'on retrouve dans les centres commerciaux des *tanji* au moins tous les commerces et services de proximité qui existent dans n'importe quel quartier de la capitale et au mieux la grande diversité et l'animation de quartiers mixtes résidentiels et commerciaux de Séoul. L'analyse du centre commercial du *tanji* de Hyundai à Tohwa-dong, comparé aux rues commerçantes proches du *tanji* de Woosung, fournit sur ce point matière à réflexion. Trois grands types de commerces dominent dans le centre commercial du *tanji* (voir Figure 21) : alimentation, dont le supermarché toujours présent ; équipement de la personne (vêtements, chaussures, etc.) et équipement de la maison (décoration, meubles et équipement électroménager). La pharmacie, la banque et le pressing sont également présents ainsi que quelques boutiques de location de vidéo pour les distractions. Le centre commercial du *tanji* abrite donc tous les commerces et services d'un quartier de Séoul bien pourvu, des boutiques d'alimentation de base (riz, condiments dont le *kimch'i*, autres produits coréens – gâteaux de riz, nouilles, poissons séchés, algues – et produits frais – viande, fruits et légumes) à certains services médicaux courants (médecine générale, dentiste) en passant par le pressing, le salon de coiffure et bien sûr, le bain public. Les établissements de ce centre commercial se distinguent de ceux des rues commerçantes proches de la cité de Woosung (voir Figure 22) surtout par une proportion plus importante de boutiques « à l'occidentale », comme le supermarché ou la boulangerie (*pang kage*). Pourtant, dans la plupart des cas, les habitants des *tanji* continuent à fréquenter un marché traditionnel – et il y en a presque toujours un à proximité. Plusieurs résidentes du *tanji* ont ainsi insisté lors des entretiens sur l'avantage que représentait la proximité du marché de Sadang (Sadang *shijang*), bien approvisionné et bon marché. Des habitantes du *tanji* de rénovation Hyundai à Tohwa fréquentent également le marché tout proche de Kongdök (Kongdök *shijang*) pour la même raison : « C'est moins cher au marché. » À cet égard, les résidents des *tanji* ont une pratique de leur quartier qui ne se distingue pas vraiment des résidents d'autres espaces résidentiels (maisons individuelles, petit collectif).

Figure 21. LE CENTRE COMMERCIAL DU TANJI DE HYUNDAI À TOHWA-DONG (état au mois de juin 1996)

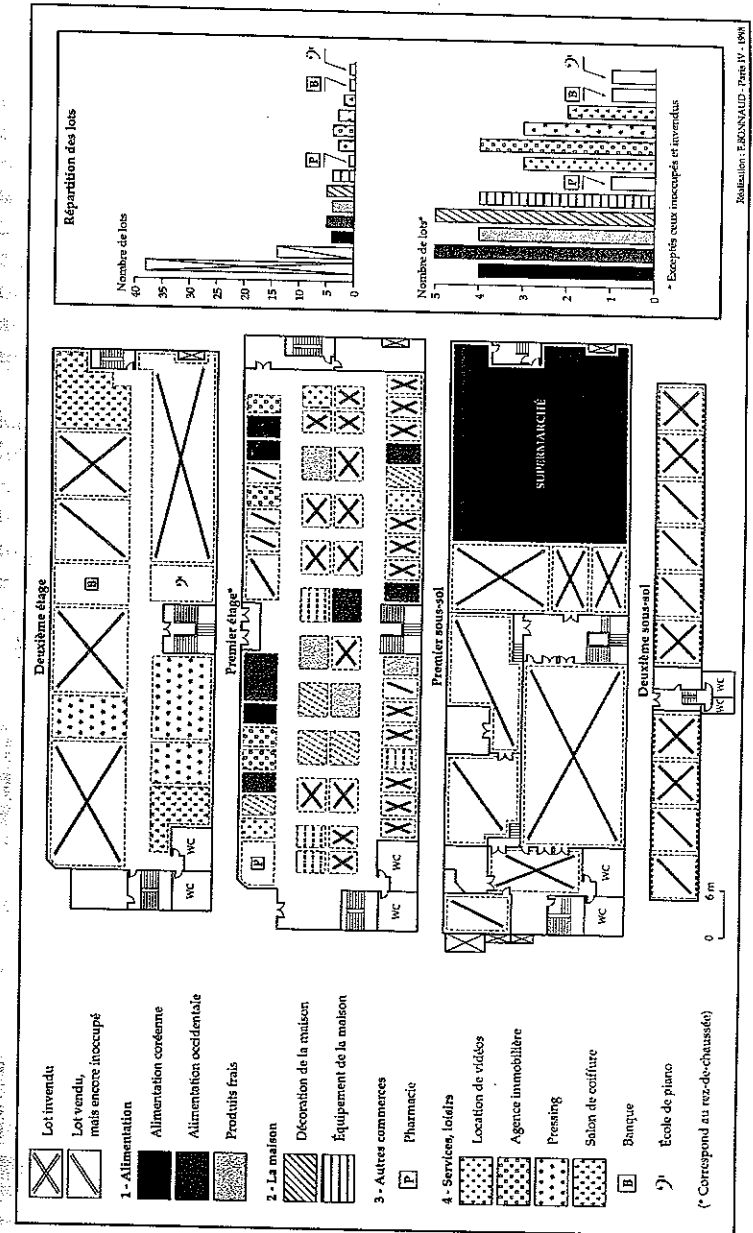
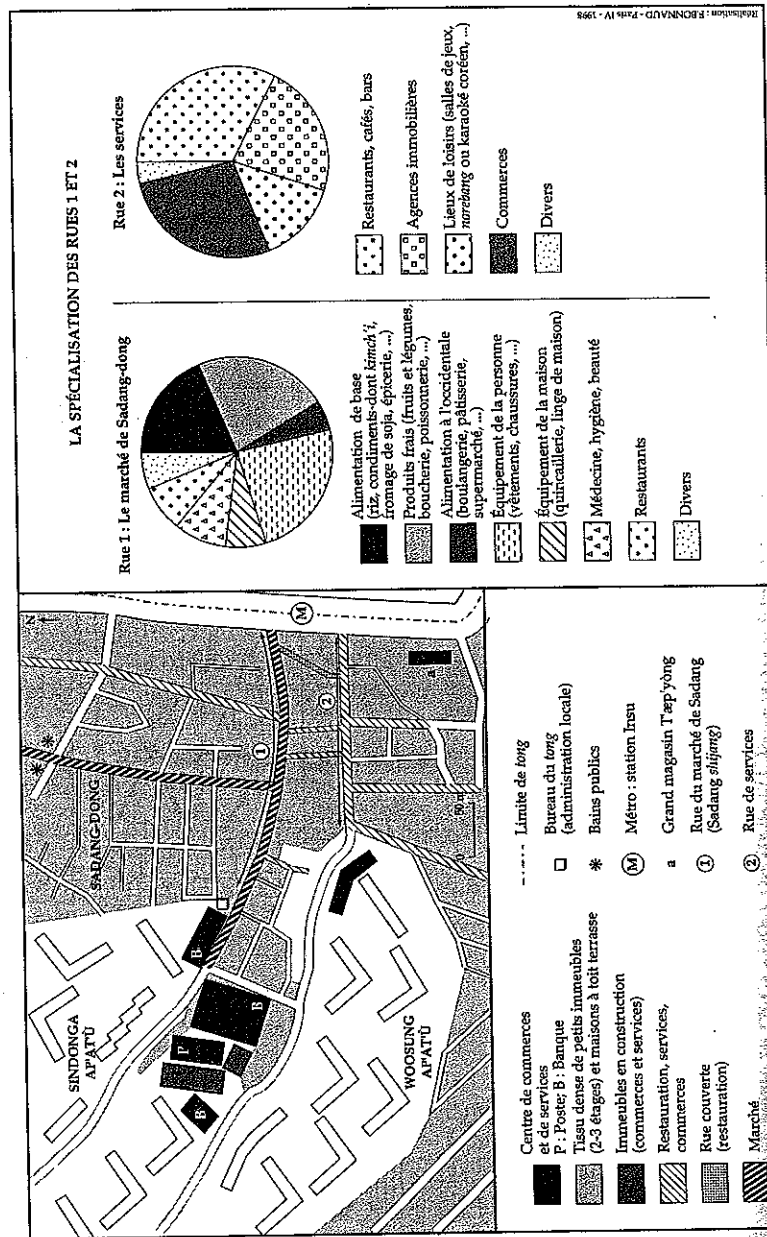


Figure 22. LES COMMERCES ET LES SERVICES PRÈS DU TANJI DE WOOSUNG À SADANG-DONG



La pénétration dans les *tanji* de certains commerces et des services mobiles qu'on retrouve également ailleurs dans Séoul reflète également leur intégration à la vie urbaine. Comme dans bien d'autres quartiers, des camionnettes offrent différents produits ou services annoncés aux haut-parleurs : « Koch'u karu ! Koch'u karu ! Manül ! Manül ! » (« Poudre de piment ! Ail ! ») ou : « Posu ! Posu ! » (« Réparations ! » – vêtements, chaussures, selon les cas...). À la demande des résidents, livreurs de journaux, vendeuses de *yagurüt'ũ* (minuscules bouteilles de lait fermenté et sucré parfois consommé en guise de dessert) en uniforme et gants blancs parcourent les cages d'escalier – pourvu que le gardien les ait autorisées à pénétrer dans l'immeuble. Cette intégration est si poussée que c'est parfois même le *tanji* qui attire à lui les résidents des quartiers voisins. À Panp'o et à Apkujöng, le succès des voies commerçantes centrales – que les résidents d'Apkujöng appellent fièrement le « *strip* » – est tel que les employés du syndic se sont plaints lors des entretiens que l'affluence d'une clientèle venue de l'extérieur provoquait un surcroît d'encombrements. Un résident du *tanji* d'Apkujöng a également formulé la même remarque : « Dans la journée, c'est parfois difficile de garer sa voiture, à cause de tous les gens qui viennent faire des courses sur le "trip" commercial ».

Conclusion : l'irréductibilité des lieux

Grands ensembles français et *tanji* coréens semblent aussi avoir connu une destinée opposée.

Dans une analyse de la composition sociale des HLM (majoritairement regroupées dans les grands ensembles) de l'agglomération parisienne, M. Pinçon soulignait ainsi au début des années 1970 que les catégories sociales les plus défavorisées étaient exclues de ce type de logement, habité plutôt par des jeunes ménages aux revenus moyens ou par des travailleurs qualifiés, mais aux ressources assez faibles. Il soulignait également la très minime proportion de travailleurs immigrés présents dans les HLM étudiées³¹. Comme le rappellent J.-P. Flaman et J.-M. Léger, les grands ensembles ont eu au départ un certain succès et ont attiré notamment des jeunes ménages désireux de connaître de meilleures conditions de logement³². C'est seulement au milieu des années 1970 que ces populations se sont massivement détournées des grands ensembles (qui n'étaient qu'une étape de leur itinéraire

31 M. PINÇON, 1976, p. 344 ; P. MERLIN, 1998.

32 J.P. FLAMAND, 1989, p. 242-249 ; J.-M. LÉGER, 1990, p. 39.

résidentiel) pour s'orienter plutôt vers des pavillons individuels. Aujourd'hui, la composition sociale des grands ensembles en crise, où la part des chômeurs et de la population d'origine immigrée est très importante, ne correspond plus du tout aux conclusions auxquelles aboutissait vingt ans plus tôt M. Pinçon, confirmées par P. Merlin³³. En Corée, le mouvement des *tanji* semble avoir jusqu'ici répondu à un mécanisme presque inverse. Dotés d'une mauvaise image de marque jusqu'au début des années 1970, ils ont au contraire été adoptés massivement par les classes moyennes et les catégories aisées de la population depuis.

Comme A. Berque le souligne à propos des « barres » japonaises, les formes (urbaines, architecturales) n'ont de sens que dans la singularité des lieux : « Une barre de logements collectifs à La Courneuve n'a pas le même sens qu'à Takashima-daira. Quand bien même la forme serait identique, on ne l'habite pas de la même façon et l'effet social n'en est pas le même. La malvie des uns n'est pas celle des autres, et d'ailleurs, "malvie" n'existe pas en japonais. Au Japon, la banlieue ne "descend" pas en ville, sinon pour travailler et pour faire des achats, pas la baston ; cela pour de multiples raisons, dont l'une est excellente : [...] c'est qu'il n'y a pas à proprement parler de banlieues dans ce pays. [...] La singularité d'une ville ne se livre en définitive que dans l'expérience de cette ville³⁴. »

La traduction de *tanji* par « ZUP » ou « grand ensemble » est ainsi loin d'être fidèle à la réalité coréenne. Si l'expression de « grand ensemble » exprime de manière satisfaisante la massivité des *tanji* de Panp'o, de Chamshil ou d'Apkujöng, les connotations négatives dont elle est imprégnée en français en commandent une utilisation prudente. Car pour le lecteur français, certaines associations d'idées sont immédiates : que de fois n'ai-je pas dû expliquer à mes interlocuteurs français que ma recherche ne portait ni sur les HLM coréennes (la formule n'existe d'ailleurs pas en Corée) ni sur les banlieues de Séoul ; et que mon terrain d'étude se situait bel et bien au cœur même de la ville, dans des quartiers plutôt bourgeois...

Que dire aussi des plus petits *tanji*, dont celui de Samik, qui peut difficilement être qualifié de « grand ensemble » avec ses 308 logements... Le terme de « résidence » convient ainsi beaucoup mieux pour ces *tanji* d'environ mille logements au plus et je pourrais parler à l'avenir de la « résidence Samik » ou de la « résidence Woosung » afin de varier le vocabulaire – le français tendant à éviter les lourdes répétitions. Pour la même raison, il pourra m'arriver de développer sur le « grand ensemble »

33. H. VIEILLARD-BARON, 1996, p. 64-82.

34. A. BERQUE, 1993, p. 220.

de Panp'o, de Chamshil, ou d'Apkujöng, et d'évoquer la « cité » Hyundai de Tohwa-dong ou celle de Samik à Pangbae-dong.

Au lecteur alors de se transposer à Séoul-même, de se dire que le grand ensemble (ou la cité) y est exactement *le contraire* de ce qu'il représente en France : que le grand ensemble (la cité) de Séoul symbolise au fond une forme d'intégration sociale et à la ville, preuve, s'il en était besoin, qu'il n'existe pas vraiment de fatalité dans les formes urbaines et que tout dépend du sens et de la valeur des lieux, dans un contexte historique et socioculturel donné.

DEUXIÈME PARTIE

L'histoire et les cadres

Tanji et production des paysages
séouliens

CHAPITRE 3

Politique urbaine et développement des *tanji* à Séoul depuis 1960

Le développement des appartements et des grands ensembles (*tanji*) est indissociable de la politique urbaine qui a été menée à Séoul depuis le début des années 1960 – politique contrainte par un impératif de taille : suivre le rythme de la croissance démographique. L'organisation chronologique des pages qui suivent répond donc à une double exigence : descriptive d'abord, dans la mesure où ce chapitre présentera les principales transformations qui ont affecté les paysages et la morphologie urbaine depuis le début des années 1960 ; explicative ensuite puisqu'il s'attachera à montrer comment les *tanji* ont été l'un des outils les plus efficaces de la gestion de l'espace urbain et quelles ont été les logiques de leur diffusion sur l'ensemble du territoire de la municipalité. Ces deux aspects du problème seront abordés de front pour chaque période du découpage choisi – en l'occurrence, un découpage décennal qui correspond moins à des dates factuelles charnières, qu'à la succession de moments cohérents dans l'histoire et la politique urbaines. Les *tanji* qui ont fait l'objet d'une analyse approfondie seront ainsi replacés dans le contexte de leur apparition.

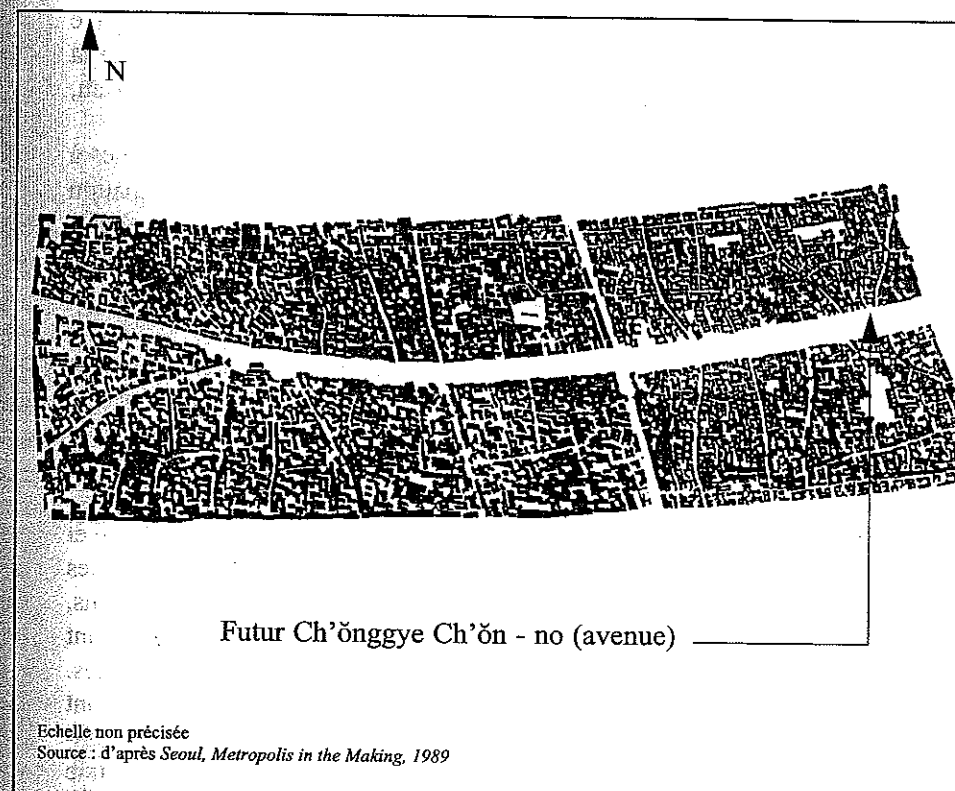
Paysages et espaces résidentiels de Séoul dans les années 1950

Le « labyrinthe » de Hanyang¹

Dans la configuration de ses espaces résidentiels, le Séoul des années 1950 a hérité de la période de Chosŏn, outre une ligne d'horizon basse, un tissu urbain que la colonisation japonaise (1910-1945) n'a pas fondamentalement bouleversé, comme le montre une image issue du traitement de la photographie aérienne du centre-ville de Séoul dans les années 1930 (voir Figure 23). Les axes principaux de direction orthogonale, dont certains ont été élargis au début du XX^e siècle², délimitent des blocs sillonnés d'un réseau dense de venelles, où chicanes et culs-de-sac abondent, formant ce que j'ai appelé ailleurs le « labyrinthe de Hanyang³ ». Hormis quelques rares exceptions, aucun degré de hiérarchisation intermédiaire du réseau n'apparaît entre le niveau des grands axes voués à la circulation urbaine et celui du labyrinthe qui donne accès aux habitations et est de nature semi-privée. Lee Eun, dans son travail sur l'histoire de Séoul, affirme qu'il s'agit là d'un « archétype urbain », où l'habitation a tendance à se positionner en retrait, au cœur des îlots, alors que les abords des grands axes sont laissés aux activités du secteur tertiaire, notamment les commerces⁴. Dans le tissu urbain dominant les maisons à cour traditionnelles de style coréen (*hanok*), qui sont des habitations de plain-pied comportant deux ou trois ailes (en U ou en L) et reproduisant des modèles de maisons rurales. Niché entre le palais Kyŏngbok et le palais Ch'anggyŏng, le quartier de Kahŏe-dong, encore présent dans le cœur historique de Séoul, permet d'imaginer cette morphologie prémoderne, constituée de l'entrelacs des venelles conduisant aux *hanok* couverts de tuiles noires.

1. On rappelle que pendant la période de Chosŏn (1392-1910), qui est un ancien nom de la Corée, Séoul était connu, entre autres, sous le nom de Hanyang. Les Japonais baptisèrent la ville Kyōngsŏng (Keijō en japonais). Le nom de Séoul, qui signifie « capitale », ne fut adopté qu'après la libération, en 1949.
2. De grands travaux d'élargissement des rues ont été effectués par les Japonais entre 1915 et 1935, cf. KIM Wŏn, 1981, p. 7-10. On a d'ailleurs qualifié cette période d'« haussmannisation japonaise ».
3. V. GELÉZEAU, 1997. Le mot « labyrinthe » (*miro*) est employé par Lee Gunyoung pour désigner le réseau de ruelles et d'allées piétonnes de Séoul. Cf. LEE Gunyoung, 1987, p. 139-162.
4. LEE Eun, 1997, p. 38 : « L'habitation a tendance à se positionner systématiquement en retrait, au cœur des îlots, où l'on retrouve une échelle et une dimension résidentielle. Ce principe d'usage du sol, qui apparaît en permanence dans l'histoire de Séoul, constitue une sorte d'archétype urbain. »

Figure 23. LE TISSU URBAIN DU CENTRE DE SÉOUL DANS LES ANNÉES 1930



De même, la période coloniale n'a pas vraiment bouleversé le zonage résidentiel qui caractérisait Hanyang. Les quartiers centraux, proches des palais Kyŏngbok et Ch'angdok, restent des quartiers réservés à l'élite coréenne : anciens dignitaires du royaume, fonctionnaires et lettrés⁵ – distribution qui a d'ailleurs persisté dans les grandes lignes jusqu'au début des années 1970. Si l'opposition entre la population hors les murs et la population dans la cité fortifiée⁶ ne s'est pas maintenue dans

5. Cf. KIM Wŏn, 1981, p. 6.

6. Cf. A. DELISSEN, 1992. Une frange de la population, dévalorisée dans l'échelle de valeurs confucéenne, vivait à l'extérieur des remparts de Hanyang : bouchers, petits commerçants n'ayant pas reçu l'autorisation d'exercer dans la cité, moines, *kisaeng* (l'équivalent coréen des *geisha* japonaises). Hanyang n'était donc pas strictement limitée à la cité fortifiée et comportait une zone péri-urbaine semée de maisons de thé et d'établissements de plaisirs où officiaient les *kisaeng*.

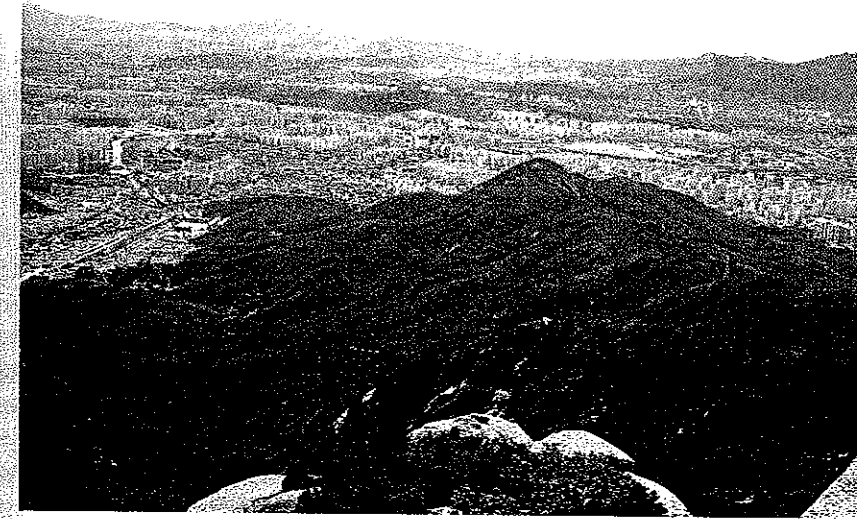
les mêmes formes, du fait de la destruction des remparts par les Japonais et de l'extension urbaine, les populations plus modestes résident en périphérie. Par ailleurs, la logique coloniale de l'occupation de l'espace elle-même a favorisé la ségrégation résidentielle, comme en témoigne la constitution des zones résidentielles pour Japonais autour de Yongsan, non loin de la gare centrale.

Ainsi, malgré plusieurs phases de transformation de l'habitat, dues à des actions coréennes à la fin du XIX^e siècle⁷, ou suscitées par l'occupation japonaise⁸, le Séoul des années 1950 a conservé trois traits morphologiques caractéristiques de Hanyang : une ligne d'horizon basse, le zonage résidentiel, et une trame viaire structurée par l'opposition entre les voies de circulation intra-urbaines et le réseau des venelles piétonnes, ces dernières desservant les habitations situées en retrait des grands axes. Dans une certaine mesure, cette morphologie archétypale de Séoul s'oppose en tous points à celle qui caractérise la ville occidentale prémoderne. Dans cette dernière, l'immeuble d'habitation à plusieurs niveaux, largement répandu, promeut une ségrégation sociospatiale verticale qui fonctionne à l'inverse de l'élévation des bâtiments. Dans le Paris d'avant Haussmann, noblesse et bourgeoisie occupent les premier, deuxième et troisième étages, les niveaux plus élevés étant réservés au peuple : domesticité, artisans, ouvriers, etc. ; dans les quartiers commerçants, les rez-de-chaussée sont occupés par des boutiques, favorisant ainsi la mixité des fonctions urbaines. Dans le cas de Paris, P.-Y. Panerai, J.-P. Castex et J.-C. Depaule ont d'ailleurs bien montré comment la modernisation de la ville sous Haussmann avait partiellement détruit cette organisation, en substituant une ségrégation sociospatiale de zone à cette ségrégation sociospatiale diffuse et verticale : la rénovation des quartiers du centre de Paris et le percement de larges avenues bordées d'immeubles haussmanniens se sont accompagnés de la formation de quartiers ouvriers en périphérie, instituant un nouveau zonage résidentiel⁹.

7. Au cours de la modernisation de la ville entreprise par le maire Yi Ch'ae-yŏn (Ye Cha Yun) entre 1896 et 1898, les maisons en pierre et tuiles (au lieu du torchis et du chaume antérieurs) s'étaient multipliées. Voir sur ce point Yi Taejin, 1995.

8. Au cours des années 1920 et 1930, des quartiers de lotissements pavillonnaires, qualifiés d'« habitat traditionnel rénové » (*kaeryang hanok*), ont été construits dans des zones de remembrement urbain instituées par les autorités coloniales pour répondre à la demande croissante de logements (à Pomun-dong par exemple). Voir V. GELÉZEAU, 1999, p. 53, LEE Eun, 1997, p. 30-31 et A. DELISSEN, 1997, p. 207-211.

9. J. CASTEX, P. PANERAI, J.-Ch. DEPAULE, 1997, chap. I, « Le Paris haussmannien : 1853-1882 », p. 13-44.

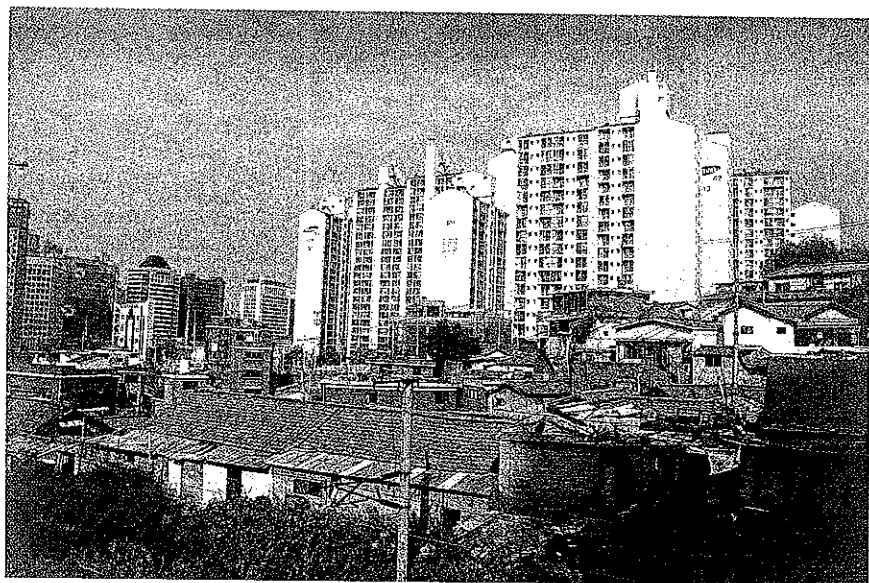


Des *tanji* dans la cité neuve de Sanggye-dong. © By the courtesy of KNHC (ONCL).



Shingongdök-tong, Map'o-gu, 1994 : le contraste entre la maison à cour du premier plan et les *tanji* récents de l'arrière-plan signale un quartier en pleine mutation.

© V. Gelézeau.



Shingongdök-tong, Map'o-gu, 2000 : à la place du Village de la lune se dresse le nouveau *tanji* de Samsung.
© V. Gelézeau.



Ville nouvelle d'Ilsan, 1999 : des *tanji* à perte de vue.
© V. Gelézeau.



Pangbae-dong, 1996 : un tissu urbain divers où se côtoient des *tanji* et des petits bâtiments collectifs récents.
© V. Gelézeau.



Tanji de Hyundai à Apkujöng. 1996 : entre les façades austères en ton sur ton se déploient les équipements collectifs, parking et terrains de jeu pour enfants
© V. Gelézeau.



Tanji de Samsung à Map'o-gu, 1996 : le terrain de jeu très fréquenté à la sortie d'école.
© V. Gelézeau.



Tanji de Hyundai à Map'o-gu, 2000 : un marché temporaire s'est installé au pied des immeubles. © V. Gelézeau.

L'apparition des premiers appartements après la guerre de Corée

L'abandon progressif de la maison à cour après la guerre de Corée constitue une modification importante de la morphologie des zones résidentielles. Tel est le cas des quartiers de maisons individuelles construites après la guerre de Corée par la Régie coréenne du logement (*Chosŏn chut'aek yŏngdan*), société publique qui avait été fondée en 1941. Localisés à la périphérie des zones déjà urbanisées (au nord du fleuve, au-delà de Miya-dong, à Suyu-dong et au sud du fleuve à Sangdo-dong par exemple), les lotissements sont constitués de maisons standard radicalement différentes des maisons traditionnelles ou même des pavillons « d'habitat traditionnel rénové » (*kaeryang hanok*) apparus sous l'occupation japonaise¹⁰. Ces logements de taille réduite (environ 35 m²), destinés à des catégories modestes, se caractérisent par la suppression des différentes ailes des maisons traditionnelles – la structure du bâtiment étant ramenée à un bloc simple de forme carrée ou rectangulaire –, ce qui consacre la disparition de la cour. Bâties d'abord en bois ou dans un mélange de terre et de pierre, les maisons de la Régie du logement, dont les « logements pour le peuple » (*kugmin chut'aek*) développés dans les années 1950, intègrent aussi les nouvelles techniques de construction. L'utilisation du ciment se généralise : les murs sont en briques de ciment, étanchées à l'extérieur par un mélange de mortier et de silicone et une dalle de ciment (au lieu des traditionnelles plaques de pierres) couvre le système hypocauste de chauffage par le sol (*ondol*)¹¹.

Pendant cette période, la plupart des logements restent ainsi des maisons individuelles : l'apparition d'un petit collectif sous la forme de bâtiments de deux niveaux ou de maisons mitoyennes se limite à quelques projets marginaux qui ne modifient pas la ligne d'horizon basse de la ville¹².

Les appartements Chongam, construits à Séoul en 1958, apparaissent ainsi comme le véritable projet fondateur du nouveau type de logement qui allait se généraliser à Séoul une quinzaine d'années plus tard

10. Voir note 8.

11. KIM Hyungwoo, 1994, p. 134-138.

12. Les pouvoirs publics reconstruisent les trois premiers ensembles de petit collectif (*yŏllip*) qui avaient été développés à Chŏngnyangni, Kuwangwi-dong et Shindang-dong entre 1945 et 1950, sous la forme de bâtiments de deux niveaux abritant quatre unités de logements. Le quatrième projet apparu avant les années 1960 est un ensemble de maison mitoyennes construites en 1956 pour les employés de l'hôpital national (*Han'guk minjo, munhwa taebaek sajŏn* [Encyclopédie de la culture coréenne], vol. 15, p. 325-326).

l'*ap'at'ũ*¹³. Ce projet est l'aboutissement d'une série de recherches effectuées dès 1956 sur le logement collectif par un institut technique dépendant de l'ACI (Agence de coopération internationale) sur les techniques de construction en béton armé permettant d'élever la hauteur des bâtiments et, donc, de produire des immeubles de logement collectif. La construction des appartements Chongam, financée par l'ACI, des fonds américains et un prêt de la Banque commerciale débuta en novembre 1957¹⁴. Trois immeubles de cinq niveaux furent ainsi construits par la Régie du logement à Chongam-dong dans l'arrondissement de Söngbuk, sur un terrain appartenant à la municipalité de Séoul, qui était le commanditaire du projet. Une société allemande réalisa les plans et des ingénieurs étrangers participèrent au projet ; ce sont eux qui introduisirent le terme d'*apartment house* (simplifié en *ap'at'ũ* par transcription phonétique en *han'gũl*), inconnu en Corée jusqu'alors¹⁵.

L'importance du projet repose moins sur son ampleur (152 logements seulement) que sur son caractère exemplaire. Le président Syngman Rhee lui-même, présent lors de l'inauguration des immeubles, insiste sur la modernité des appartements, équipés notamment de toilettes avec chasse d'eau (*suseshik hwajangshil*). Même si le plan de ces appartements ne diffère pas en fait radicalement des pavillons individuels (« logements pour le peuple » – *kungmin chut'aek*) construits par la Régie coréenne du logement pendant la même période et que le système de chauffage reste un chauffage par le sol au charbon (donc relativement traditionnel), ces logements sont considérés comme le premier modèle d'habitat collectif « à l'occidentale » (*sögushik kongdong chut'aek*¹⁶). Ce projet fondateur est suivi par un autre immeuble, l'immeuble Kaemyöng (75 logements), construit par la Régie dans l'arrondissement de Södaemun.

Malgré tout, il faudra encore plus d'une dizaine d'années avant que ce « logement à l'occidentale » ne s'impose auprès de la population séoulienne.

13. Seul Zchang Sungsoo cite dans ses annexes un immeuble construit en 1941 à Pusan avant les appartements Chongam (ZCHANG Sungsoo, 1994, p. 62-63).

14. Yim Changbok, 1996, p. 203-204.

15. *Ibid.*, p. 204. Yim Changbok ne précise pas la nationalité de ces « ingénieurs venus de l'étranger » (*Oebu-esö on kisulja-dũl*).

16. *Ibid.*

Les années 1960 : une politique urbaine de l'urgence

La mise en place des outils de gestion urbaine

Pour permettre une maîtrise plus efficace du développement urbain plusieurs lois sur l'urbanisme et la construction sont instituées au début de années 1960, dont trois lois essentielles en 1962. La loi d'aménagement d territoire (*kukt'o könsöl kyehæk pöp*¹⁷), qui s'applique à l'ensemble d pays, le Code de l'urbanisme (*toshi kyehæk pöp*) qui s'applique aux entités urbaines (*shi*) et le Code de la construction (*könoch'uk pöp*), qui s'applique la parcelle de terrain ou au lot à construire. À Séoul, la mise en place de ce outils de gestion urbaine et la publication en 1966 d'un SDAU décennal¹⁸ ne seront pourtant pas réellement suivies d'effet. Bien que révisé en 1970 le plan de 1966, restera pratiquement lettre morte, en raison de prévisions démographiques fantaisistes et faute de moyens financiers. La soumission de la politique urbaine aux objectifs de la croissance économique du pays et l'impératif de la modernisation conduisent les édiles à agir au coup par coup, en fonction des nécessités du moment. Afin de suivre la croissance urbaine, l'accent est mis sur le réseau de transports – seul aspect du plan de 1966 qui sera respecté – par l'amélioration du réseau viaire, l'installation du métro lancée à la fin des années 1960 et la construction de deux nouveaux ponts sur le Han entre 1966 et 1970¹⁹. Le reste relève d'un urbanisme « coup de poing » : ainsi en est-il par exemple des rénovations urbaines entamées dans la seconde moitié des années 1960 par Kim Hyönok, qui avait été nommé maire de Séoul en 1966. Ancien militaire et proche du président Park Chunghee, il décide dès sa prise de fonction de rénover les bidonvilles du centre-ville afin de réaliser un quartier des affaires moderne et efficace : les expropriations sans indemnités et les destructions au bulldozer que Kim ordonna lui valurent le surnom de « Bulldozer Kim ».

Le manque de capitaux explique, quant à lui, l'utilisation massive d'un mode de remembrement particulièrement commode pour engager de grands projets urbains en minimisant l'engagement financier des pouvoirs publics²⁰. Introduit par les Japonais dans les années 1930 et

17. *National Land Construction Planning Act* en anglais.

18. Schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme, pour *toshi kibon kyehöek*.

19. Ce qui porte le total des ponts à trois en 1970. Cf. KIM Joochul et CHOE Sangchuel, 1997, p. 155.

20. En coréen, *t'oji kuhæk chöngni saöp*. *Land Readjustment Project* en anglais. Cette procédure est parfois traduite en français par l'expression « réajustement foncier ». Voir M.-H. FABRE, 1997.

inscrit dans le Code de l'urbanisme de 1962, ce principe de remembrement, qui fera l'objet d'une loi séparée en 1966, sera à la base de la plupart des projets de transformation des espaces résidentiels à Séoul jusqu'à la fin des années 1970. Fondée sur l'idée que la rénovation d'un quartier ou la conversion d'une zone rurale en zone à bâtir est un processus de revalorisation foncière qui profite aux propriétaires des terrains, la procédure consiste à remodeler le parcellaire d'un périmètre pour créer de nouvelles infrastructures sans procéder à l'acquisition des terrains concernés. Les propriétaires conservent leur bien, mais contribuent à l'aménagement par l'abandon d'une partie de leur parcelle (entre un tiers et 40 %). Une partie de ces surfaces (environ 25 %) est consacrée à la viabilisation et aux équipements, le reste (15 %) constituant des terrains de réserve dont la vente doit rembourser la majeure partie des coûts d'aménagement. L'augmentation du prix des terrains (jusqu'à plus de quatre fois la valeur initiale) après l'aménagement dédommage enfin les propriétaires de l'amputation d'une partie de leur bien²¹. Massivement utilisé au Japon pour reconstruire Tôkyô après le grand tremblement de terre de 1923 et jusqu'à aujourd'hui, cette procédure de remembrement a été utilisée à Séoul dans deux cas de figure : pour la rénovation urbaine (*chae kaebal saöp*) et pour la conversion de terrains agricoles en terrains à bâtir (*t'aekchi kaebal saöp*²²).

Les appartements Map'o en 1964 : un succès limité

Jusqu'au début des années 1970, la production du logement est pour l'essentiel le fait de petites et moyennes entreprises, de structure parfois artisanale²³. À Séoul, la forme dominante de l'habitat est encore celle du pavillon individuel. La disparition des maisons traditionnelles à cour depuis le milieu des années 1950 consacre le succès des maisons-blocs, petits pavillons de ciment carrés, aux toits recouverts de tuiles. Quant à la morphologie des quartiers qui se développent pendant cette décennie, elle est conforme à la morphologie archétypale décrite plus haut.

21. Voir W.A. DOEBELE, 1989 et PARK Heonjoo, 1991.

22. Il s'agit de la procédure du *tochi kukaku seiri* en japonais. Cette procédure existe en Europe depuis la fin du XIX^e siècle et elle était encore largement utilisée en Allemagne dans les années 1980. En France, elle n'a rencontré que peu de succès, à cause de la rigidité du cadre juridique des AFU (Associations foncières urbaines). Dans les années 1970, la Banque mondiale a encouragé les pays en développement à utiliser cette procédure pour remembrer et viabiliser. Cf. N. AVELINE, 1997 et 1995.

23. ZCHANG Sungsoo, 1994, p. 58-59.

Les progrès des techniques de construction, qui rendent plus facile l'utilisation du béton armé et permettent d'élever la hauteur des bâtiments, conjugués aux projets de rénovation urbaine engagés par Kim Hyönok, donnent néanmoins naissance à quelques immeubles d'appartements, parallèlement à l'élimination des taudis proches du centre historique (à Chöngnüng-dong, Hongje-dong, Munhwa-dong, Hanam-dong). Enfin, à Chongno et Ülchiro, apparaissent quelques immeubles mixtes (commerciaux et résidentiels) de quatre niveaux, dont l'ensemble de Seunsangga²⁴. Comme le montre le tableau suivant, la plupart de ces immeubles sont commandités par la municipalité de Séoul et financés par des fonds publics ou par l'aide étrangère (AID et ACI, notamment).

Tableau 2. Les appartements construits à Séoul par année entre 1958 et 1969.

Année	Nombre de sites	Promoteur public/privé ^a	Sites rénovés ^b	Remarques
1958	1	public	reconstruction en cours (Sön'gyöng)	Chongam Apt, 152
1959	1	public	reconstruit	Kaemyöng Apt, 75
1960	0			
1961	0			
1962	1	public	reconstruit (Samsung)	Map'o Apt, 642 lg
1963	1	public		
1964	2	1 public/1 privé	reconstruit	
1965	3	3 publics		
1966	5	3 publics/2 privés	2	
1967	7	2 publics/5 privés		2 sites par Hyund Construction
1968	18	12 publics/6 privés		
1969	30	13 publics/16 privés	5	apparition des ensembles plus de 1000 lgts
TOTAL	69	36 publics/33 privés	11	

a. Les promoteurs publics sont la municipalité de Séoul (*Chijach'e*) et la Régie coréenne du logement jusqu'en 1961, puis l'Office national du logement (*Taehan Chut'aek Kongsä*) à partir de 1962.

b. La rénovation de tous les sites concernés a eu lieu après 1990.

c. Shimin Naksan Apt à Chongno (1096 lgts) et Shiböm Tongsung Apt à Chongno (1409 lgts).

d. Dont 27 par la municipalité.

24. Connu également sous le nom de Sewonsangga (KIM Joochul et CHOE Sangchuel, 1997, p. 134-135).

Tous ces appartements, dits « logements pour les petites gens » (*sōmin chut'aek*), « logements pour les citoyens » (*shimin chut'aek*), ou « logements pour le peuple » (*kungmin chut'aek*) destinés à des catégories modestes, sont de petite taille (20 à 35 m²) et toujours chauffés au charbon. Ils représentent toutefois une part infime de la production du logement et rencontrent peu de succès auprès des Séouliens, les classes moyennes et supérieures restant fidèles à la maison individuelle. Le projet de l'immeuble de Seunsangga est même un véritable échec²⁵.

Issu de la réorganisation de la Régie coréenne du logement, l'Office national coréen du logement (ONCL), entreprise nationalisée établie en 1962²⁶, est pourtant chargé dès sa création de réaliser un ensemble de logements collectifs qui, comme les immeubles de Chongam-dong construits en 1958, se doit d'être exemplaire. Localisé dans l'arrondissement de Map'o, cet ensemble doit occuper un terrain d'environ quatre hectares libéré par la démolition d'une ancienne prison. Le projet d'origine, ambitieux, prévoit la construction d'immeubles de dix niveaux avec ascenseur et chauffage central au pétrole, mais de nombreux problèmes entravent la réalisation. Les conseillers techniques américains estiment le coût excessif et le projet peu adapté au niveau de développement du pays. Malgré le soutien de Park Chunghee et du ministère de l'Équipement²⁷, ce veto étranger, ainsi que la pénurie de matières premières et des insuffisances techniques contraignent l'ONCL à revoir sa copie. En définitive, les immeubles comptent six niveaux sans ascenseur et les appartements, de petite taille (20, 25 et 35 m²), sont chauffés au charbon²⁸.

Comme les immeubles de Chongam, l'exemplarité des appartements de Map'o tient moins à l'ampleur du projet (642 logements au total) qu'à son aspect fondateur, dans la mesure où la plupart des éléments qui caractérisent le *tanji* sont déjà en place. Le plan de cet ensemble (voir Figure 24) montre bien en effet qu'il est conçu pour constituer une zone résidentielle autonome et indépendante du quartier qui l'accueille : des services de proximité (centre commercial) et des

25. KIM Joochul et CHOE Sangchuel, p.134-135.

26. Outre la construction et la rénovation des logements subventionnés par l'État, l'ONCL est habilitée à la production et à l'offre de matériaux de construction, à l'aménagement et à l'offre de terrains à bâtir et possède enfin des compétences d'exécution dans le domaine de la planification urbaine.

27. La traduction « ministère de l'Équipement » vaut pour le ministère chargé de la construction (*kōnsōl pu*), qui a fusionné en 1994 avec le ministère chargé des transports (*kōnsōl kyot'ong pu*, depuis cette date).

28. Sur les appartements Map'o, voir *Taehan chut'aek konggsa 30 nyōnsa (Trente ans d'histoire de l'ONCL)*, 1992, p. 100-102 et p. 114-115 et ZHANG Sungsoo, 1994, p. 88-98.

équipements collectifs (terrains de jeu pour enfants, maternelle, etc.) sont intégrés, ainsi que le bâtiment qui abrite le bureau de gestion. Par ailleurs, la disposition des quatre immeubles barres, rejetés en périphérie, contribue à enfermer les six immeubles en Y, localisés au centre. Sur le plan paysager et morphologique, l'ensemble de Map'o est en rupture totale avec le quartier environnant, constitué essentiellement d'un tissu dense et bas de maisons individuelles à cour ou non et desservies par des ruelles piétonnes (voir Figure 25).

Les appartements Map'o, qui sont les premiers à fixer les règles de la conception des *tanji*, sont surtout considérés comme les premiers appartements vraiment modernes (*kūndaeshik ap'at'ū*)²⁹. Pourtant, ce projet ne rencontre que peu de succès auprès des Séouliens, dont Zchang Sungsoo souligne la méfiance pour l'utilisation des briquettes de charbon dans du logement collectif³⁰. Par ailleurs, la petite taille des appartements est un handicap important qui nuit à leur image. Pour la majorité des Séouliens, ces immeubles construits par le secteur public sont avant tout destinés à des catégories sociales modestes.

L'accident des appartements Wau, survenu en avril 1970, contribue de surcroît à inspirer aux Coréens plus de méfiance que de fascination pour les bâtiments élevés. Le projet des appartements Wau s'inscrit dans un double cadre : la promotion des « appartements pour les citoyens » (*shimin chut'aek*, un des types de logements subventionnés par la municipalité) lancés en 1968 d'une part ; la politique de rénovation des taudis du centre-ville menée par Kim Hyōnok d'autre part. Le *tanji*, qui comprend seize immeubles de six niveaux, est localisé sur une petite colline de l'arrondissement de Map'o, située non loin de l'université Honggik, qui avait été investie par un quartier de squatters urbains après la guerre de Corée. Or, quelques semaines après l'emménagement des premiers propriétaires, le 8 avril 1970, l'immeuble n° 15 s'effondre et dégringole sur les maisons individuelles en contrebas qui n'appartenaient pas au périmètre rénové. L'accident ayant eu lieu vers 6 heures du matin, aucun membre des quinze familles qui avaient emménagé n'en sort indemne et le bilan est sévère : trente-deux morts et trente-huit blessés dans l'immeuble, auxquels s'ajoutent les victimes de la maison sur laquelle le bâtiment s'est effondré (un mort et deux blessés). Après expertise, il apparaît que des erreurs techniques, associées à une sombre histoire de corruption sont à l'origine des malfaçons³¹. Le scandale

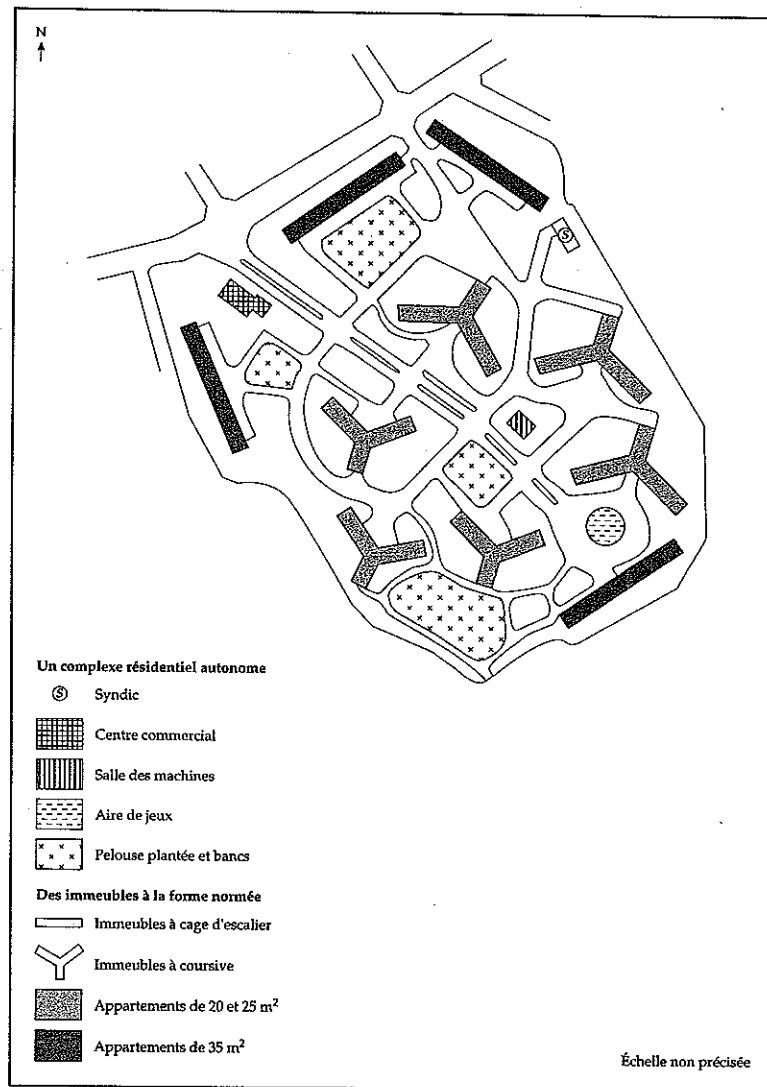
29. *Han'guk minjok munhwa taebaek sajōn*, vol. 14, p. 374.

30. ZHANG Sungsoo, p. 93.

31. L'immeuble a été construit sur des fondations insuffisantes, une partie des matériaux ayant été détournée avec la complicité du maire de l'arrondissement au profit du directeur d'un bain public voisin qui voulait rénover son établissement.

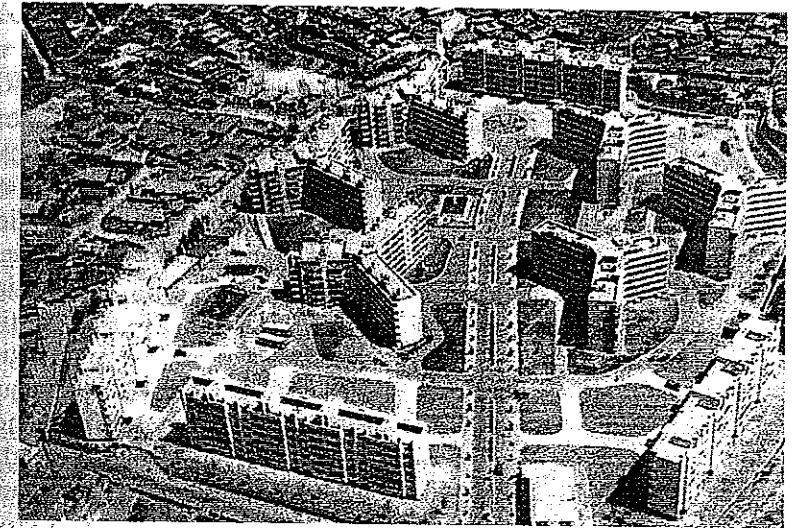
émeut tout le pays : le maire de l'arrondissement, l'architecte, le chef de chantier et le directeur de la société de construction sont limogés et arrêtés. Mais dans l'esprit des Coréens, l'accident est à imputer moins à des circonstances particulières qu'à des défauts intrinsèques aux immeubles d'appartements³².

Figure 24. LE TANJI DE MAP'O : LE PREMIER TANJI (1962-1964)

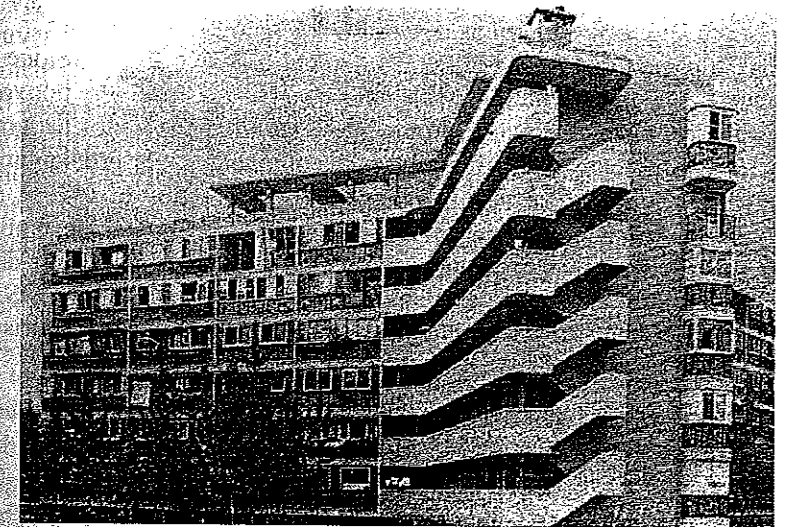


Source : ZHANG Sunsoo, 1994, p.90.

Figure 25. LE PREMIER TANJI :
LE TANJI DE MAP'O (1962-1964) – MAP'O AP'AT'Ū



Vue d'ensemble du tanji



Détail d'un immeuble

Les années 1970 : le lancement des *tanji* de masse

Une politique urbaine de grands fronts pionniers

Comme lors de la période précédente, les SDAU établis par la municipalité sont constamment révisés et partiellement appliqués en raison des prévisions démographiques erronées auxquelles ils se réfèrent. Le nouveau SDAU de 1972³³, publié pour dix ans (1972-1982), contient néanmoins les grandes directions de la politique qui sera appliquée à Séoul durant cette période : outre l'aménagement du quartier des affaires du centre et l'amélioration du réseau viaire en raison de la congestion grandissante du trafic urbain, le plan prévoit surtout la décentralisation des fonctions urbaines et la conquête des espaces encore vierges au sud-est du fleuve – double orientation qui se manifeste par le développement de l'île de Yöüi, partagée en une zone résidentielle à l'est et un quartier des affaires et administratif à l'ouest³⁴, ainsi que la création de grands ensembles dans l'arrondissement de Kangnam, afin de limiter la croissance au nord du fleuve. La ligne de métro circulaire, dont la construction a été lancée à la fin des années 1960, permet de faire la liaison entre le nord et le sud, et à l'intérieur des zones à urbaniser.

La politique urbaine est aussi étroitement associée à la politique de logement de masse officiellement lancée en 1972 par les pouvoirs publics afin de résorber la crise du logement latente dans toutes les grandes villes coréennes. Cette orientation s'accompagne de la proclamation de la loi d'encouragement à la construction du logement de 1972³⁵, qui assouplit les procédures de développement de grands ensembles résidentiels, en fixe les règles de composition et permet de définir dans les villes des « secteurs d'appartements » (*ap'at'ü chigu*) où un COS de trois et des bâtiments résidentiels de plus de cinq niveaux sont autorisés.

L'apparition des *tanji* de masse

Situé sur la rive nord du fleuve, le grand ensemble de Tongbu-Inch'on-dong achevé en 1971, est un projet précurseur des *tanji* du front d'urbanisation massif qui se développera sur la rive sud dans la

33. En coréen : *Shijöng chohap kaebal* (litt. « Plan global de développement urbain »). *Söul toshi kyehoek*, 1991, p. 18.

34. JUNG Inha, 1997.

35. *Chut'aek könsöl chokchin pöp*, *Housing Construction Promotion Law* en anglais.

décennie. L'ampleur du projet (presque 30 hectares et 3 260 logements au total), ainsi que la clientèle à laquelle il est destiné le distinguent en effet radicalement des ensembles d'appartements apparus dans la période précédente. Ce *tanji*, réalisé sur un terrain inondable drainé et viabilisé par l'Agence coréenne des ressources hydrauliques³⁶, et mené par l'ONCL, est subventionné par des fonds publics et l'AID³⁷ (Agence internationale de développement). À peine un quart des logements (748 seulement) sont des logements de petite taille (25-30 m²) destinés à des catégories sociales modestes ; les autres sont des logements pour fonctionnaires (*kongmuwon ap'at'ü*, 1 312 logements), des logements pour les étrangers installés à Séoul (*oein ap'at'ü*, 500 logements) et des logements destinés à une clientèle très aisée (700 logements). Deux éléments contribuent d'ailleurs à assurer le succès de l'opération auprès de ces trois types de clientèles. Tout d'abord, la fourchette des surfaces est très large, s'échelonnant de 45 à 240 m² – pour les logements les plus spacieux, nommés *menshyön*, de l'anglais *mansion*. Par ailleurs, tous les appartements sont chauffés au chauffage central et non plus au charbon. Pour la majeure partie des Séouliens aisés, qui logeaient dans des maisons individuelles chauffées par la combustion de briquettes de charbon, cette innovation représente une amélioration considérable du cadre de vie quotidien. Enfin et surtout, l'ONCL a d'autant moins de mal à trouver des acheteurs pour les appartements que les logements des fonctionnaires sont des logements de fonction. Quant à la vente des 700 *menshyön* de luxe, elle s'effectue grâce à une réelle opération de marketing, associant battage publicitaire et promotion d'un appartement témoin³⁸. Le succès du projet contribue à effacer le souvenir de l'accident des appartements Wau encore récent et renverse peu à peu l'image négative que les Séouliens avaient jusque-là des appartements.

Achévé en 1974, le *tanji* de Panp'o-dong, également réalisé par l'ONCL et situé à côté du pont Tongjak, est un des points principaux de lancement du front d'urbanisation de la rive sud du fleuve. Construit sur un terrain viabilisé par une société mixte et subventionné comme son prédécesseur par l'AID, il est destiné aux catégories plutôt aisées, comme en témoigne la fourchette des surfaces des appartements³⁹. Les plus petits comptent plus de 55 m² et les plus grands sont même de vastes duplex de 190 m². Tous les logements sont bien évidemment

36. *Taehan sujawön kongsa*, KOWACO (Korean Water Ressources Corporation) en anglais. Cette société nationale a été créée en 1967.

37. KANG Surim, 1991, p. 13.

38. LEE Eun, p. 74.

39. *Taehan chut'aek kongsa 30 nyönsa*, 1992, p. 127-130.

équipés du chauffage central. Lors de la mise en vente des appartements, l'afflux de population est tel qu'une queue énorme se forme et que l'offre est loin de satisfaire la demande, ce qui conduira trois ans plus tard les pouvoirs publics à mettre en place un système d'attribution des appartements par tirage au sort⁴⁰.

Par son succès, le grand ensemble de Panp'o inaugure vraiment l'ère des *tanji* de masse : la majorité des projets développés à Kangnam entre 1970 et 1980 comprendra de 1 000 à 5 000 logements. Avec plus de 4 000 logements et environ 15 000 habitants, Panp'o est le premier du front massif qui se développera dans la décennie en direction de l'est, à partir du pont Tongjak. C'est d'ailleurs cette exemplarité qui a motivé le choix de Panp'o comme un des *tanji* où des enquêtes approfondies ont été réalisées.

Chamshil, le premier « méga-*tanji* »

Le deuxième *tanji* de Chamshil est lui aussi représentatif de l'action des pouvoirs publics pour mener une conquête urbaine massive (voir Figure 26). En 1971, conformément à la politique de décentralisation engagée au début de la décennie, le gouvernement décide ainsi de viabiliser à l'est de l'arrondissement de Sŏngdong une vaste zone de plus de 1 000 hectares, occupée principalement par des rizières et semée de quelques vergers et de petits bois. Après le rachat des terres aux propriétaires et la conversion des terrains en zone à bâtir par les pouvoirs publics⁴¹, la municipalité de Séoul fit l'acquisition de 112 hectares et chargea l'ONCL d'y développer un grand ensemble d'appartements constitué de cinq *tanji*. Planifiée pour fournir environ 20 000 logements à plus de 100 000 personnes, cette « Nouvelle ville » dans la ville (au départ, l'opération était désignée sous le nom de « Chamshil *nyu t'aun* », pour *new town*) fut construite en deux ans (1975-1977)⁴². La première phase des travaux, au cours de laquelle s'effectua plus de la moitié du projet (11 821 logements sur 60 hectares de terrain) fut d'ailleurs achevée en moins d'un an, grâce à l'embauche de 280 000 travailleurs mobilisés autour du slogan : « Opération logement : 180 jours⁴³ ! »

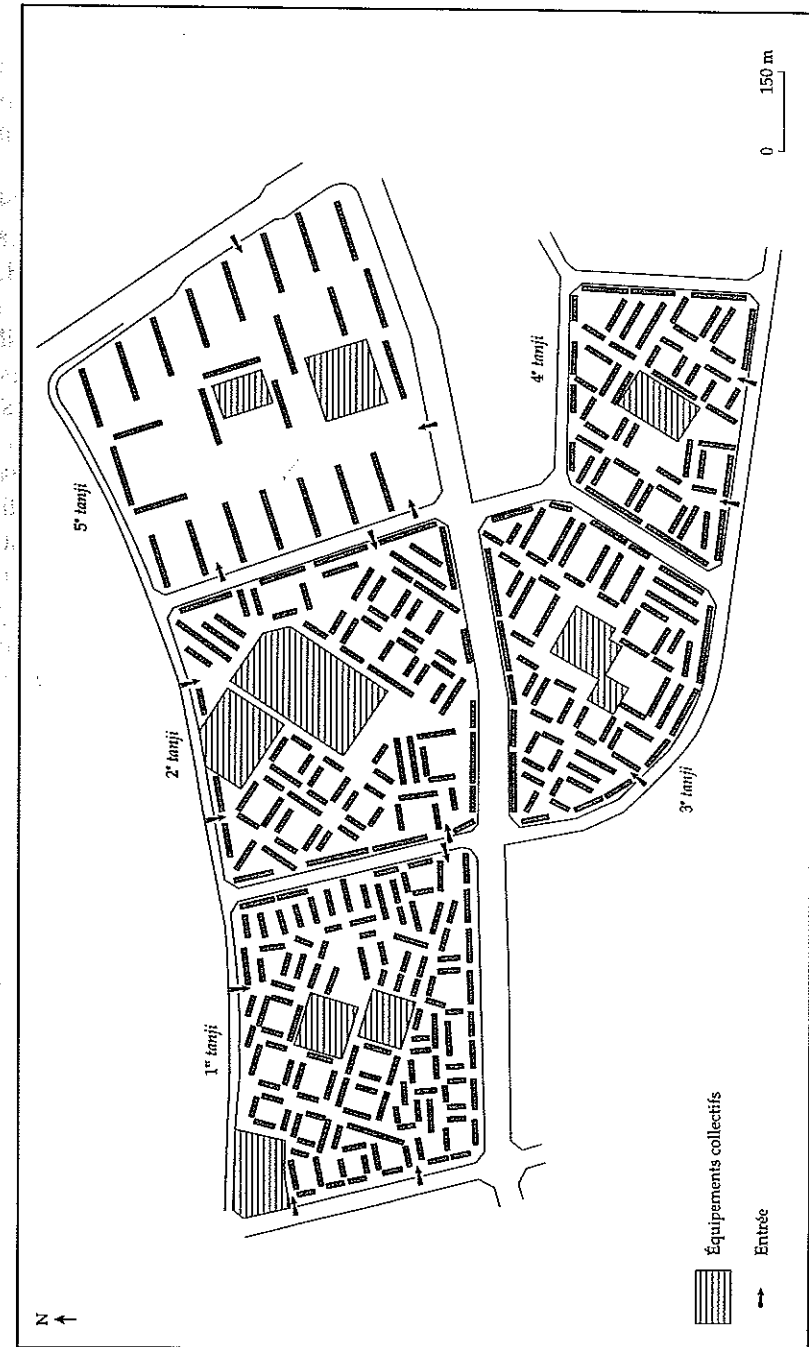
40. Voir chapitre 4 pour une explication détaillée de ce système. Déjà évoqué dans les chapitres précédents, il est dit « système des *punyang* » et a en fait été mis en place en 1977 lors du développement d'un grand ensemble de petit collectif (*yŏllip*) dans l'arrondissement de Yŏngdŭngp'o, entre 1976 et 1978. Comme à Panp'o, l'afflux des candidats a été tel que des rixes ont éclaté. Cf. KANG Surim, 1991, p. 13.

41. Voir PARK Heonjoo, 1991, p. 203-207.

42. *Taehan chut'aek kongsa 30 nyŏn sa*, p. 130.

43. « *Chut'aek kŏnsŏl 180il chakchŏn* ». *Taehan chut'aek kongsa 30 nyŏn sa*, 1991, p. 131.

Figure 26. LES CINQ *TANJI* DE L'ONCL À CHAMSHIL



Avec presque cinq fois plus d'unités de logement que le grand ensemble de Panp'o, Chamshil, qui est le premier des « méga-tanji » qui seront construits à Séoul entre 1975 et 1985, marque l'entrée définitive dans l'ère de la standardisation : sur le plan des techniques d'une part, puisque des éléments en béton préfabriqués sont utilisés pour la première fois ; sur le plan de la conception d'autre part, puisque les plans des appartements seront réintroduits dans d'autres réalisations de l'ONCL ailleurs à Séoul ou en province⁴⁴. Il inaugure aussi une nouvelle transformation de la morphologie résidentielle, avec l'apparition de l'IGH, ou immeuble de grande hauteur (*koch'üng ap'at'ü*) : si les *tanji* 1 à 4 comportent des bâtiments de cinq niveaux, le cinquième *tanji* est en effet constitué de barres de quinze niveaux avec ascenseur. Dans ce dernier *tanji* de Chamshil sont enfin introduites deux innovations de taille, l'ascenseur et le chauffage central, alors que les appartements des *tanji* 1 à 4 sont desservis par des escaliers et chauffés – du moins en l'état d'origine – par la combustion de briquettes de charbon. Ces différences essentielles aux yeux des Coréens, alors que l'achèvement du cinquième *tanji* (1977) n'est postérieur que d'un an à celui des trois autres, contribueront pour longtemps à associer dans les esprits un plus grand nombre d'étages à un supplément de confort. Enfin – comme on l'a vu dans les chapitres précédents –, Chamshil se distingue du grand ensemble de Panp'o par la destination sociale. De fait, la taille des appartements des *tanji* (de 25 à 90 m²) montre que le grand ensemble était dès l'origine voué à accueillir des jeunes ménages et des populations à revenus moyens, contrairement au *tanji* de Panp'o, destiné à des catégories plus aisées.

Le cas du *tanji* développé par la société Hyundai à Apkujöng est, quant à lui, exemplaire de l'encouragement qui a été donné au secteur privé pour s'engager à son tour dans la production du logement au cours des années 1970⁴⁵. Pendant cette période, une grande partie des terrains viabilisés au sud du fleuve par la municipalité ou l'ONCL sont vendus à des promoteurs privés. Les grandes compagnies de BTP, comme Hyundai, Samik, Hanshin et Life, qui s'étaient enrichies lors de la décennie précédente grâce à la construction des infrastructures lourdes des premiers plans quinquennaux de développement économique, se lancent dans la construction des grands ensembles d'appartements. C'est ainsi que la société Hyundai construit de juin 1976 à mai 1979 son premier grand *tanji*, sur un terrain viabilisé par la municipalité de Séoul et localisé entre les *tanji* de Panp'o et de Chamshil.

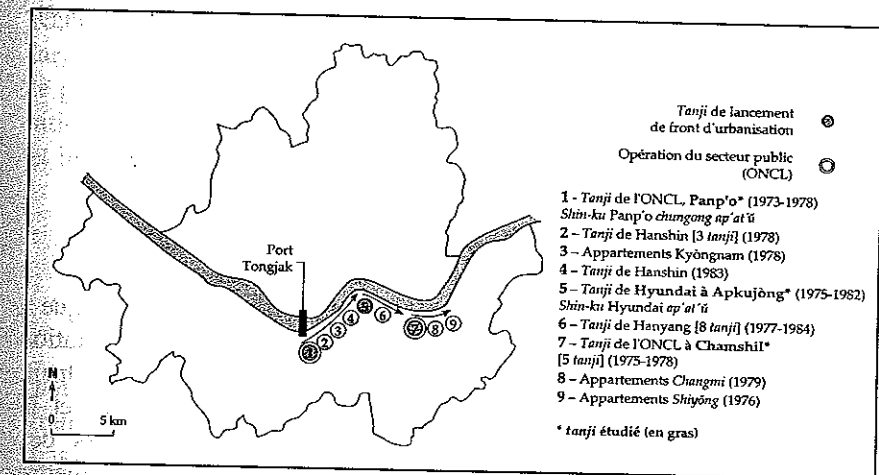
44. FABRE M.-H., 1993, p. 52.

45. KIM Joochul et CHOE Sangchuel, 1997, p. 23.

Si l'échelle de l'opération ne se mesure pas à celle de la « Nouvelle ville » de Chamshil, rappelons que le grand ensemble comprend néanmoins 40 bâtiments et plus de 3 000 logements. Les immeubles, dont les plus élevés comptent – comme dans le cinquième *tanji* de Chamshil – quinze niveaux, disposent de tout le confort (chauffage central et salle de bains). La taille des logements, dont les plus petits comptent 80 m² et les plus grands 240 m², indique clairement la clientèle visée à l'origine du projet : la bourgeoisie urbaine.

Ces trois cas d'étude, qui constituent les points d'appui principaux du mur de barres qui s'est constitué le long du fleuve entre 1972 et 1980, appartiennent donc au chapelet des opérations publiques ou privées qui ont rythmé la progression du front depuis le *tanji* de Panp'o jusqu'à l'immense cité de Chamshil (voir Figure 27).

Figure 27. LA PROGRESSION DU MUR DE BARRES AU SUD DU FLEUVE HAN DANS LES ANNÉES 1970



Une nouvelle morphologie urbaine : le mur de barres le long du fleuve

119

Au cours des années 1970, apparaît donc sur la rive sud du fleuve une morphologie et un paysage urbains originaux. La ligne d'horizon, scandée par l'alignement des barres et des tours est beaucoup plus élevée que celle des tissus résidentiels majoritairement constitués de maisons basses des arrondissements centraux. Par ailleurs, l'espace résidentiel s'organise dorénavant en macro-blocs de 500 à 800 mètres de côté qui structurent un ruban urbain créé *ex nihilo*. Les grandes artères destinées à la circulation automobile – et que le niéon a souvent peine à traverser

autrement que dans une épuisante course d'obstacles le menant de sauts de mouton en passages souterrains – isolent les *tanji* ou groupes de *tanji*, qui sont autant de cellules géométriques juxtaposées les unes aux autres.

À l'intérieur de chaque cellule, les immeubles barres ou les tours se dressent tels des cubes de construction sur de vastes aires bétonnées (parkings) ou paysagées (pelouses, squares, terrains de jeu pour enfants). Le principe de hiérarchisation des voies de circulation interne est respecté dans tous les *tanji* et la disposition des bâtiments suit presque systématiquement deux grands principes : une disposition alignée, comme à Panp'o ou une disposition groupée, comme dans le deuxième *tanji* de Chamshil. Si d'autres enfin, comme Apkujöng, se caractérisent par une disposition mixte, l'alignement des barres orientées est néanmoins dominant dans le paysage qui évoque, selon certains auteurs, une succession de camps militaires : Kim Joochul et Ch'oe Sangchul qualifient ainsi de « baraquements militaires » les *tanji* construits dans les années 1970⁴⁶, faisant ainsi écho à l'urbaniste Kang Hongbin qui remarquait en 1985 qu'« on ne peut pas continuer à rénover la ville en construisant des appartements qui ressemblent à des casernes militaires⁴⁷ ».

La ferveur olympique des années 1980

Reconcentration, déréglementation, spéculation

L'effervescence urbaine qui caractérise la « décennie olympique » (jeux d'Asie en 1986 et J.O. en 1988) s'appuie sur une déréglementation générale qui permet de construire toujours plus grand, toujours plus haut. Les règles d'urbanisme, notamment celles qui limitaient le COS et la hauteur des immeubles dans les zones résidentielles en dehors des secteurs d'appartements (*ap'at'ü chigu*), sont assouplies, pour permettre une densification supplémentaire de l'espace : dans les zones résidentielles exclusivement réservées à l'habitat individuel, le COS passe de 1,5 à 2,2 et la construction de petits bâtiments collectifs est autorisée⁴⁸. Enfin, la crise du logement restant aiguë dans les grandes villes coréennes et à Séoul en particulier, la politique de logement de masse engagée dans la décennie précédente se renforce et le ministère de l'Équipement

46. *Ibid.*, p. 198.

47. KANG Hongbin, 1985, p. 205. Une amie urbaniste à qui j'avais présenté le plan d'adresse au 1/5 000^e de Panp'o-dong me fit remarquer « la taille impressionnante du camp militaire au bord du fleuve ». C'était le *tanji* de Panp'o...

48. Voir LEE Eun, 1997, p. 129-130.

annonce en 1981 un programme de construction de cinq millions de logements sur quinze ans (1981-1995).

Au total, il s'agit d'une période particulièrement faste dans les secteurs de la construction et de l'immobilier. Les travaux de toilette de la ville en vue des grandes manifestations sportives prévues et le développement résidentiel de masse représentent d'ailleurs une véritable aubaine pour les filiales du bâtiment des *chaebö*, au moment où la guerre du Moyen-Orient ralentit leurs activités dans cette région du monde. Dans le secteur de l'immobilier, la spectaculaire augmentation des prix conduit au développement d'une « économie de la bulle », semblable à celle qui a éclaté au Japon un peu plus tôt⁴⁹. À Séoul, la spéculation immobilière est particulièrement vive dans les arrondissements de Kangnam et de Songp'a, valorisés par la construction des installations olympiques. Un troisième quartier des affaires se constitue d'ailleurs entre Chamshil et Panp'o, le long de l'avenue de Téhéran⁵⁰ qui suit le trajet de la ligne de métro circulaire de désenclavement de Kangnam. La construction de buildings de bureaux le long de cette large avenue où s'égrènent quelques constructions prestigieuses, comme le gratte-ciel du World Trade Center et le bâtiment du Centre des expositions (KOEX Building), contribue à l'augmentation des prix fonciers et immobiliers dans le quartier.

Et toujours des *tanji* de masse : Cités neuves et Villages olympiques

La construction des « Cités neuves » (*shin shigaji*⁵¹) de Mok-tong (lancée en 1983) et de Sanggye-dong (1986) illustrent l'engagement grandissant du secteur public dans les opérations de conquête urbaine massive, grâce à l'action de l'Agence de développement foncier (ADF), société publique créée en 1978⁵² et pourvue de compétences similaires à l'ONCL. L'action de ces deux compagnies s'appuie d'ailleurs à partir du

49. N. AVELINE, 1995, p. 90-91.

50. *T'eheran-no*, dont le nom vient du jumelage de Séoul avec la capitale iranienne en 1979 (M.-H. FABRE, 1995, p. 31).

51. On rappelle que les « Cités neuves » sont l'équivalent de ZUP développées dans Séoul même, alors que les « villes nouvelles » (*shin toshi*), inspirées des villes nouvelles de l'Île-de-France, sont des villes satellites développées *ex nihilo en dehors de Séoul*.

52. *T'oji kaebal kongsal*/Korea Land Development Corporation. L'ADF a été l'unique aménageur légal en Corée pour des terrains de plus de dix hectares jusqu'à la fin des années 1980. M.-H. Fabre traduit « Agence foncière d'aménagement de la Corée » (M.-H. FABRE, 1997, p. 54).

début des années 1980 sur la loi d'encouragement au développement de terrains résidentiels (1980)⁵³, qui reconnaît un droit de préemption au profit des collectivités publiques et des sociétés nationales. Cette loi, très comparable au décret de 1958 qui institua en France les Zones à urbaniser par priorité (ZUP⁵⁴), consacre l'abandon progressif de la méthode du remembrement exposée plus haut dans la mesure où l'aménageur rachète l'ensemble des terrains destinés à être viabilisés. Si la nouvelle procédure engage des efforts financiers supérieurs, elle permet néanmoins au secteur public de maîtriser de bout en bout les opérations et de récupérer les profits de la vente des lots à bâtir, jusque-là empochés par les personnes privées (morales ou non)⁵⁵.

Localisées dans les arrondissement de Yangch'ŏn et de Nowŏn, ces deux Cités neuves, qui abritent chacune plus de cent mille habitants et sont constituées de dizaines et de dizaines de *tanji*, reprennent les principes de l'urbanisme vertical et fonctionnel suivi par le front d'urbanisation de la rive sud dans les années 1970. Toutes deux se caractérisent par la partition stricte des fonctions urbaines, les zones de commerces et de services étant séparées des zones résidentielles et chaque *tanji* fonctionnant de manière presque autonome. Si une certaine diversification des types de logements est introduite, avec notamment l'insertion de résidences de petit collectif entre les grands ensembles d'appartements, les formes architecturales sont dominées par la géométrie, les barres succédant les unes aux autres.

Contemporains de ces Cités neuves, d'autres ensemble de masse dus au secteur public se développent dans les arrondissements de Sŏch'o, Kangnam, Songp'a et Kangdong, dont la conquête avait été lancée par le front d'urbanisation linéaire de la décennie précédente. Les deux plus connus sont bien sûr liés aux manifestations sportives puisqu'il s'agit du Village asiatique (*Asia Sŏnsuch'on*, 1 108 logements) et du Village olympique (*Ollimp'ik kijach'on*, 5 540 logements). Ces deux *tanji*, conçus à l'origine pour accueillir les athlètes étrangers, font d'ailleurs partie des quelques bibelots exposés dans la vitrine du « Séoul moderne et international ». C'est ainsi qu'un effort de *design* architectural est manifeste dans les deux cas, ce qui les différencie des barres et des tours construites ailleurs. Les immeubles du Village asiatique par exemple, constitués de quatre cages d'escaliers de hauteur différente (18, 14, 12 et 8 niveaux), ont une forme en gradins d'une certaine originalité. Quant au Village olympique, il se distingue à la fois par une recherche dans le plan de masse du *tanji* et dans l'architecture des immeubles. Les

53. T'aekchi kaebal ch'okchin pŏp. Sŏul toshi kyehoek, 1991, p. 21.

54. P. MERLIN et F. CHOAY, 1988, p. 715-716.

55. KIM Joochul et CHOE Sangchuel, 1997, p. 124-130. LEE Taeil, 1993, p. 215-233.

bâtiments sont en effet disposés en arc de cercle autour du centre commercial, situé sur une esplanade qui conduit au Parc olympique ; cette disposition générale est censée évoquer un éventail oriental⁵⁶. Quant aux immeubles eux-mêmes, ils sont là aussi d'un *design* plus soigné qu'ailleurs et les matériaux utilisés sont plus variés : les barres de 24 niveaux comportent par exemple des cages d'ascenseur vitrées et en pointes saillantes, ce qui rompt l'uniformité des sempiternelles façades à redents, et le principe de la forme en gradins est repris pour les immeubles de plus faible hauteur (6, 8 et 10 niveaux). Enfin, la participation au projet d'un architecte connu, Woo Kyuseung, officiellement chargé de concevoir un projet exemplaire destiné à symboliser la Corée moderne, montre que la fonction ostentatoire du Village olympique le dispute à sa fonction utilitaire et résidentielle⁵⁷. Ceci dit, il n'en reste pas moins que le Village asiatique et le Village olympique ne se distinguent plus guère aujourd'hui, dans leur fonctionnement et le mode de vie qu'ils induisent, de certains *tanji* de la grande bourgeoisie urbaine – comme celui de Hyundai à Apkujŏng –, dans la mesure où les appartements ont été vendus après les jeux à des familles aisées attirées par leur caractère prestigieux⁵⁸.

Les *tanji* en miniature

Les années 1980 se caractérisent enfin par la recrudescence de la construction de petits *tanji* (quelques immeubles et moins de 1 000 logements) dans les zones qui, bien que s'urbanisant rapidement, restent à l'écart des grandes opérations d'initiative publique. Un des cas d'étude, le *tanji* de Samik (308 logements), illustre d'ailleurs très bien la manière dont ces mini-*tanji* participent à l'élaboration d'une morphologie urbaine particulièrement hétérogène, représentative de la dilution du front d'urbanisation vers les marges des arrondissements conquis massivement à partir du fleuve (voir Figure 28).

La zone étudiée, située au sud de Pangbae-dong dans l'actuel arrondissement de Sŏch'o, est limitée au nord-ouest par l'avenue Hyoryŏng (*Hyoryŏng-no*) – sous laquelle court la ligne de métro circulaire de Séoul –, à l'est par l'avenue Sŏch'o, au sud par l'avenue Nambusunhwan (*Nambusunhwan-no*). Les altitudes augmentent du nord-ouest vers le sud-est, donnant une faible déclivité entre l'avenue Hyoryŏng et l'avenue Nambusunhwan, dessinée en contrebas de la ligne des 100 mètres, qui

56. KIM Joochul et CHOE Sangchuel, 1997, p. 197-198.

57. KIM Jimai, 1990, p. 131-167.

58. KIM Joochul et CHOE Sangchuel, n. 198.

marque une rupture de pente. Au-delà, le versant s'élève plus vigoureusement pour culminer à environ 300 mètres sur la butte de Umyōng. Cette partie du quartier, constituée de terrains qui ne sont pas urbanisés et couverts d'une formation végétale d'arbustes et de broussailles, est représentative des « montagnes » (*san*) qui persistent pour les Séouliens au cœur même de la ville. Cette partie boisée et « montagnaise » de Pangbae-dong abrite enfin les trois temples de Wonhyo, Podök et Taesōng, qui constituent un but d'excursion pour certains habitants du quartier. Ces zones boisées sont néanmoins gagnées petit à petit par l'extension urbaine, ce qui apparaît par exemple à l'ouest de l'avenue Pangbae, près de la résidence Mujige et du collège Tongdök, où de petits bâtiments collectifs (*tasedae*) sont apparus à la fin des années 1980 sur les premières pentes de la butte de Maebongjae.

Quant au tissu urbain des parties est et nord de la carte, il est particulièrement diversifié et plusieurs types d'espaces résidentiels s'y distinguent.

Tout d'abord, des espaces résidentiels diffus, dans la zone mixte⁵⁹ limitée par l'avenue Hyoryōng et les résidences Shindonga, Samik et Imgwang. Cette zone est constituée par un tissu dense de petits immeubles de trois ou quatre niveaux, dont les rez-de-chaussée sont dévolus à des activités tertiaires (commerces de proximité, pressing, boutiques de location de vidéos, restauration) ; les étages supérieurs sont également occupés par des activités de service : cafés, salles de billard, *norebang* (karaoké coréen), *hagwōn* (instituts qui offrent des cours du soir et diverses activités aux lycéens notamment, etc.) ; ils peuvent aussi être partiellement habités. Quelques buildings de bureaux, dont certains abritent des *officetel*, bordent l'avenue Pangbae. Cette zone mixte, très animée le jour, est tout à fait classique de celles qui se sont développées partout dans Séoul à proximité des stations de métro. Ailleurs trois types de zones résidentielles s'individualisent.

En premier lieu, ce que j'appelle les *tanji* en miniature, caractéristiques des projets de petite taille que le secteur privé a été encouragé à développer pendant les années 1980. Les résidences Daewoo, Shindonga, Kyōngam, Imgwang et Samik, qui comptent tous moins d'une dizaine d'immeubles et moins de 1 000, voire moins de 500 logements, ont ainsi été construits par des *chaebōl* sur des lots de taille réduite (2 à 3 hectares, parfois moins), une fois la viabilisation du quartier effectuée par les pouvoirs publics. Leur construction s'est échelonnée entre 1983 (Samik et

59. Dans les paragraphes qui suivent, le terme de « zone » est employé au sens commun et pas au sens technique. Dans le plan urbain, l'ensemble de Pangbae-dong est de toute façon classé en « résidentiel général » (*ilban chugō chiyōk*), classe qui autorise une certaine diversité des fonctions, voir chapitre 4. Voir LEE Kisuk et NOH Heebang, 1994, p. 96, pour le zonage de Séoul.

Shindonga) et 1989 (Sora). S'opposant nettement à ces mini-*tanji*, s'étend côté des appartements Daewoo, une zone dense veinée de ruelles piétonnes et bordée de petits immeubles collectifs de trois ou quatre niveaux. Quelques lotissements qualifiés de « Villas » ou « Mansion », qui datent tous du début des années 1990, sont représentatifs de l'apparition récente d'un petit collectif de luxe dans les quartiers bourgeois, dont Pangbae-dong fait partie. Enfin, les terrains toujours en construction, comme partout à Séoul, traduisent l'état d'un quartier qui est encore en devenir.

Exemplaire de la manière dont les mini-*tanji* des années 1980 se sont mêlés dans certains arrondissements à d'autres types d'espaces résidentiels, le cas de Pangbae-dong annonce les formes d'évolution du tissu urbain qui se sont répandues dans les années 1990 au nord de la ville.

Les années 1990 : gérer l'expansion post-olympique

Projections et éloignement du front massif

À Séoul, l'orientation de la politique urbaine évolue officiellement depuis quelques années vers plus d'attention à la justice sociale et à la qualité de vie, après des années de construction de masse. En 1991, l'élection des maires d'arrondissement, qui annonce la décentralisation de 1995 et l'élection au suffrage universel de tous les maires des grandes villes⁶⁰, est peut-être le premier pas vers plus d'indépendance de la ville par rapport au gouvernement central. La création de l'Agence de développement de la ville de Séoul (ADVS⁶¹) en 1989, est significative. Cet organisme, qui dépend de la municipalité et non plus du ministère de l'Équipement, est conçue sur le même principe que l'ONCL et l'ADF : maître d'ouvrage du développement de terrains résidentiels et de la construction de logements de petite taille sur le territoire de la municipalité, elle gère aussi un parc de logements locatifs introduits au milieu des années 1980. Elle est plutôt spécialisée dans les projets d'échelle petite et moyenne, laissant les opérations de masse à l'ONCL ou à l'ADF⁶².

60. KIM Joochul et CHOE Sangchuel, 1997, p. 177. Jusqu'en 1990, les maires d'arrondissement (*kuch'ōng chang*) étaient nommés par le maire de Séoul, lui-même désigné par le gouvernement.

61. *Sōul T'ūkp'yōlshi Toshi Kaebal Kongsal*/Seoul Metropolitan Development Corporation.
62. Il est à noter que depuis la régionalisation de 1995, l'ONCL, dont les possibilités d'action sur le territoire de la municipalité ont été transférées à l'ADVS, s'est tournée vers le développement des villes nouvelles.

certains quartiers (Kumi-dong, par exemple) ont été orientés vers le logement de luxe sous la forme de « Villas » ou de « Mansions » – ils se caractérisent par un urbanisme vertical où dominent les immeubles de grande, voire très grande, hauteur, c'est-à-dire de plus de seize, parfois vingt niveaux. Depuis l'autoroute de Kyōngbu qui, reliant Séoul à Pusan, passe non loin de Pundang, la vue est spectaculaire, surtout de nuit : une succession d'immeubles aux fenêtres éclairées se dressent en rase campagne – étrange forêt lumineuse, pétrifiée au milieu des rizières.

Si les *tanji* de masse du type front pionnier constituent la forme dominante de la péri-urbanisation qui se développe actuellement dans la région Capitale, les années 1990 annoncent, à Séoul même, la fin des grandes conquêtes intra-urbaines. Certes, le développement des Cités neuves de Sanggye-dong et de Mok-tong se poursuit avec l'installation d'un grand nombre d'activités tertiaires (commerces et services de base, notamment) dans les zones prévues à cet effet. Les principales opérations de masse qui sont conduites ailleurs sous la houlette des pouvoirs publics (avec l'ADF et l'ONCL jusqu'en 1995) se déploient dans Kangsō-gu et Kangdong-gu – les deux seuls arrondissements encore pourvus de réserves foncières et dont la topographie plane ne prohibe pas de telles opérations. Les *tanji* de masse apparus à Kodōk-tong ou à Amsa-dong, dans l'arrondissement de Kangdong, de même que les grands ensembles qui ont surgi entre 1992 et 1994 à Kangsō-gu, non loin de l'aéroport de Kimp'o sont ainsi représentatifs du déplacement du front pionnier massif vers la périphérie urbaine.

En rupture avec ce mouvement de continuité des grands fronts pionniers des décennies précédentes, des formes de reconquête urbaine, s'appuyant sur l'érection de mini-*tanji* semblables à celui de Samik à Pangbae-dong se multiplient dans les quartiers anciennement urbanisés, recentrant la dynamique de l'expansion urbaine.

La reconquête urbaine en bataillons dispersés de mini-*tanji*

Comme les rénovations qui ont été menées en France dans les années 1950, 1960 et 1970, la rénovation urbaine à Séoul, assortie d'un remembrement urbain et donc d'une transformation de la trame viaire, conduit au remplacement total du tissu urbain préexistant⁶⁷. En Corée, deux grands types de rénovation urbaine existent : la première, la « rénovation urbaine en centre-ville » (*chungshim chae kaebal saōp*), qui affecte des quartiers aux fonctions mixtes (tertiaire et résidentiel) a par

67. Voir P. MERLIN et F. CHOAY, 1988, p. 579-580.

exemple été pratiquée lors de la modernisation du premier quartier des affaires de Séoul dans les années 1970 ; la seconde, la « rénovation urbaine des quartiers résidentiels » (*chut'aek chae kaebal saōp*) concerne plus spécifiquement les quartiers résidentiels dégradés, souvent occupés par des squatters urbains et portant le nom poétique de « Village de la lune » (*tal tongnae*).

Les Villages de la lune

La plupart des quartiers de squatters urbains – au sens juridique c'est-à-dire que les résidents concernés se sont installés sans permis de construire – sont apparus après la guerre de Corée. Véritables bidonvilles constitués au début de cabanes de bois et de tentes, certains – notamment ceux situés à proximité du centre historique – ont vu leur patrimoine bâti évoluer et les matériaux durables (ciment, tuiles) remplacer le bois, les bâches ou les éléments de fortune. Dans la culture coréenne, le terme poétique de « Village de la lune » (*tal tongnae*) comporte une référence implicite à la situation de ces quartiers, sur les collines traditionnellement délaissées par les habitations.

Ces deux types d'opération ne datent donc pas des années 1990 : on l'a vu, des rénovations urbaines ont été menées dès les années 1960, notamment sous l'impulsion des grands travaux engagés par Bulldozer Kim. La procédure, fixée au départ dans le Code de l'urbanisme, fit l'objet d'une loi séparée en 1976, la loi de rénovation urbaine (*toshi chae kaebal pōp*), encore en application aujourd'hui⁶⁸. Jusqu'au milieu des années 1980, les pouvoirs publics furent les principaux agents des opérations menées par la manière forte, comme en témoigne sous la forme romancée la nouvelle de Cho Sehüi, « La petite balle lancée par un nain », qui raconte l'expulsion d'une famille de squatters⁶⁹. En 1983, un

68. *Sōul toshi kyehoek*, 1991, p. 19-22.

69. Traduction en français aux éditions Actes Sud, 1991, CHO Sehüi, *Le Nain*. D'autres témoignages sont à trouver dans une littérature plus activiste, dont les préoccupations peuvent d'ailleurs s'étendre à d'autres pays d'Asie. C'est le cas des ouvrages publiés par une association de pays d'Asie luttant pour le droit au logement à Hong-Kong et en Corée (cf. The Asian Coalition for Housing Rights, *Urban Poor Housing Rights in South Korea & Hong Kong*, 1990 et *Battle for Housing Rights in Korea*, 1989). De nombreuses recherches ont aussi été menées plus spécifiquement sur Séoul dans les cercles académiques, comme par exemple à l'Institut de recherche sur la pauvreté urbaine de l'université Sōgang (*Toshi pimin yōn'gu so*). Voir KIM Hyungkook, 1989, *Pullyang ch'ong-wa chae kaebal* (*Taudis et rénovation urbaine*) et SONG Hyunyoung, 1994. Sur le cas de Sanggye-dong, voir KIM Joochul, 1988, p. 113-124. Pour une approche anthropologique de la situation des squatters de Sanggye-dong, voir J.-P. THOMAS, 1993.

amendement de la loi de 1976 introduit une nouvelle formule de rénovation urbaine, la « rénovation urbaine par participation » (*hapdong chae kaebal saöp*)⁷⁰, qui associe les résidents concernés au projet et incite le secteur privé à intervenir. La procédure rappelle celle du remembrement des années 1970, à la différence que le maître d'ouvrage est, non pas le secteur public, mais « le syndicat de rénovation urbaine » (*chae kaebal chohap*) constitué par les propriétaires des maisons du quartier. Selon l'amendement de 1983, les squatters jouissent d'un droit de préemption sur la terre domaniale qu'ils ont investie sans autorisation et peuvent la racheter à un prix plafond fixé par l'État, nettement inférieur à celui du marché. Pourvus de ce droit, les habitants du quartier, sommés de rénover leurs maisons, s'associent avec une société privée, qui apporte une partie du capital nécessaire, les matériaux et le savoir-faire. Les habitants jouissent d'un droit prioritaire sur les appartements neufs du futur *tanji* à construire. Ils héritent au terme du projet d'un appartement dont la valeur est largement supérieure à celle de la maison possédée au départ, fût-elle augmentée de l'investissement qu'entraîne la rénovation (rachat de la terre, frais de destruction et de reconstruction)⁷¹. La société privée, quant à elle, maximise le profit de l'opération en construisant des immeubles de grande, voire très grande hauteur – ce qui est autorisé dans les périmètres de rénovation urbaine⁷² –, afin de vendre le plus d'appartements possible. L'affaire est donc théoriquement rentable pour tous, ce qui explique pourquoi les 80 % de voix favorables qui permettent la création du syndicat de rénovation sont atteints presque automatiquement. En réalité, rares sont les habitants de l'ancien Village de la lune qui emménagent dans leur nouvel appartement. La transformation matérielle du quartier s'accompagne de son renouvellement social, dont sont victimes les résidents les plus déshérités au départ⁷³.

Cette nouvelle formule n'eut à vrai dire qu'un succès limité jusqu'à la fin des années 1980. Mais passée la période faste des jeux Olympiques, la construction de *tanji* se fait moins intéressante dans la zone de Kangnam, les terrains encore constructibles devenant de plus en plus rares et leur localisation de plus en plus périphérique représentant un handicap supplémentaire. En regard, les périmètres de rénovation (couvrant des surfaces de 3 à 5 ha en moyenne) situés dans les zones urbanisées plus tôt jouissent alors d'un réel avantage de situation.

70. *Cooperative Redevelopment Project* en anglais.

71. Les itinéraires de Mme Chang et de M. Chón, présentés au chapitre premier, s'inscrivent dans cette procédure.

72. Comme dans les secteurs d'appartements, un COS de 3 et des bâtiments de grande hauteur sont autorisés.

73. Voir V. GELÉZBAU, 1997.

Comme, de surcroît, la loi de 1983 s'accompagne de multiples incitations (allègements fiscaux et subventions publiques) qui encouragent le capital privé à relayer l'ONCL et l'ADF dans le développement urbain, il n'en faut pas plus aux grands *chaeböl* pour se lancer dans l'aventure. C'est ainsi qu'à partir de la fin des années 1980, le front pionnier de *tanji* regagne les arrondissements situés au nord et au sud-ouest du fleuve Han, se dispersant dans les interstices que constituent les périmètres de rénovation du vieux centre. Après les grandes étendues autrefois rizicoles du sud-est, ce sont alors les collines de Kangbuk qui s'hérissent de barres et de tours.

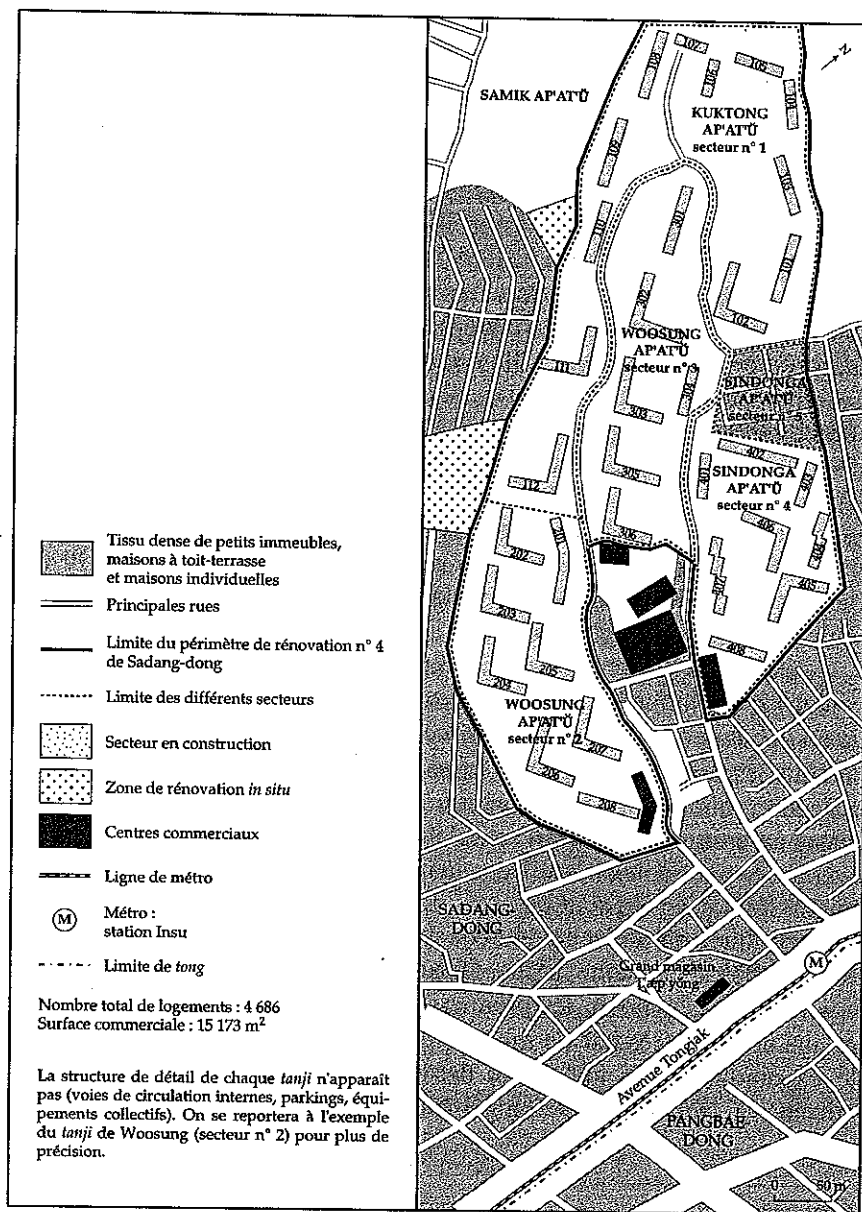
Le premier *tanji* de rénovation choisi comme étude de cas fait ainsi partie d'un grand projet de rénovation urbaine mené dans une zone qui avait été squattée au milieu des années 1960, au sud du fleuve, dans l'arrondissement de Tongjak (voir Figure 29). Ce projet a été effectué par cinq syndicats de rénovation différents. Il comprend donc cinq secteurs et trois sociétés privées y ont participé : Woosung, Shindonga et Kükong. Le périmètre, qui couvre plus de 10 hectares au total, a donné naissance à une « nouvelle ville » dans la ville (*Sadang New Town*) de presque 5 000 logements. La résidence Woosung (secteur n° 2, 1 080 logements), où j'ai réalisé les enquêtes les plus approfondies, a été achevée en 1992, six ans après la formation du syndicat de rénovation urbaine (1986). *Tanji* de rénovation datant de la même période, la cité Hyundai à Map'o (1 021 logements, achevée en novembre 1993) est également issue d'un syndicat de rénovation constitué au milieu des années 1980 (1985) par les résidents d'un Village de la lune qui s'était formé à la fin des années 1950.

Les niches de rénovation urbaine s'amenuisant avec le temps, le secteur privé s'oriente actuellement vers une forme de rénovation apparue au début des années 1990, la « reconstruction » (*chae kōnch'uk saöp*), qui s'applique aux immeubles d'appartements de plus de vingt ans⁷⁴. La procédure, qui risque de connaître un *boom* extraordinaire dans les années à venir, est tout à fait semblable à celle de la rénovation urbaine, excepté les problèmes liés à l'occupation illégale de la terre, puisque les immeubles concernés sont en copropriété. Jusqu'ici, la reconstruction ne s'est appliquée qu'à des immeubles datant d'avant les années 1970, donc des ensembles de petite taille. L'exemple type est bien sûr celui des appartements Chongam, les premiers appartements de Séoul qui ont été détruits et remplacés par un *tanji* de Sōn'gyōng en 1996. Un autre exemple canonique – qui fait partie des cas d'étude – est celui de la cité Samsung à Map'o-gu (982 logements). Démarré en 1984, le projet,

74. YU Jaideuk, 1995.

achevé en 1994, a consisté dans la destruction du *tanji* historique de 1964 (les appartements Map'o, voir p. 106-107), puis la construction des IGH rose et bleu ciel du *tanji* actuel.

Figure 29. LA « NOUVELLE VILLE » DE SADANG-DONG (SADANG NEW TOWN) : UN GRAND PROGRAMME DE RÉNOVATION URBAINE



Paysages contemporains : l'exemple d'un quartier de Map'o-gu

Les *tanji* : la chirurgie lourde du tissu urbain

Le quartier en question se situe à l'est de l'arrondissement de Map'o et s'étend sur une partie de Tohwa-dong et de Shingongdŏk-tong (voir Figures 30 et 31). La topographie des lieux est assez caractéristique de maints endroits de Séoul. Les altitudes générales, quoique faibles (environ 80 mètres au point culminant, à la cité Hyundai de Tohwa-dong) s'élèvent globalement de l'est vers l'ouest, la partie est de la carte couvrant des terrains plans, la partie ouest des terrains plus escarpés. C'est ainsi que l'avenue Paekpŏm suit le tracé d'un petit interfluve, entre deux collines sur les versants desquelles se dressent, au sud, le *tanji* de Hyundai et, au nord, un Village de la lune, qui a été rasé en 1997.

Déjà localisée sur un axe dynamique à la fin de l'époque Chosŏn, la zone jouit d'une situation particulièrement avantageuse aujourd'hui, à mi-chemin entre le quartier des affaires du centre historique et le centre administratif et boursier de Yŏuido, qui sont reliés par l'avenue et le pont de Map'o. Bien desservi par les lignes de bus, le quartier a été raccordé au métro en 1999 avec l'ouverture d'une station de la ligne n° 8 au rond-point de Kongdŏk. Cette situation n'est sans doute pas étrangère à la constitution d'une véritable dorsale d'activités tertiaires le long de l'avenue Map'o. Certaines de ces activités sont anciennes, voire traditionnelles : c'est le cas des multiples commerces et services de proximité qui se sont développés dans les ruelles qui donnent sur l'avenue ou, *a fortiori*, celui du marché couvert de Kongdŏk. En revanche, de nombreux immeubles de bureaux datant des années 1980, ainsi que d'autres en construction, témoignent de l'arrivée d'un tertiaire de plus haut niveau à proximité de l'axe principal.

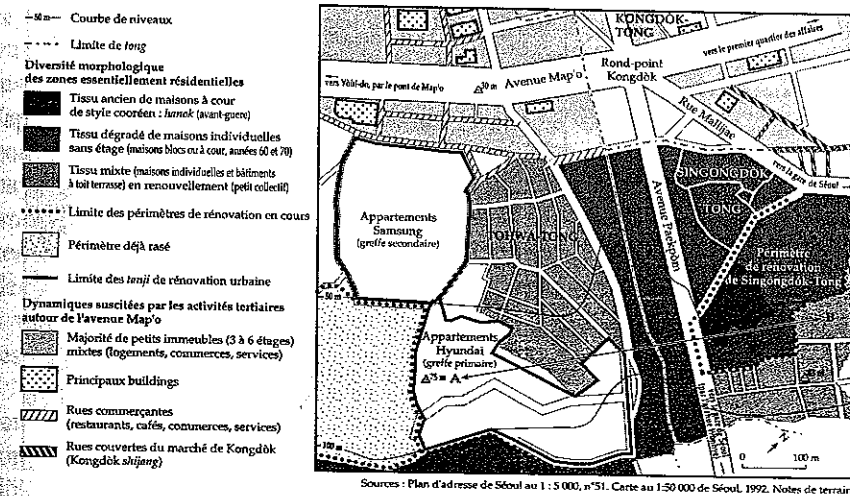
La spécialisation des alentours de l'avenue Map'o vers ces activités tertiaires de haut niveau, qui tire les prix de l'immobilier à la hausse, est liée à la fièvre de rénovation – sous toutes ses formes – qui anime le quartier. Celui-ci est ainsi tout à fait exemplaire des diverses formes de régénération qui affectent les tissus anciens de Séoul et de l'insertion des *tanji* de rénovation dans cette morphologie urbaine en pleine mue.

La première forme de mutation est celle de la chirurgie lourde – ablation au bulldozer et greffe d'un petit *tanji* –, processus dont différents stades apparaissent sur la carte établie en juin 1996, le moins avancé à l'époque étant celui du périmètre de rénovation de Shingongdŏk-tong (trois hectares environ). Le quartier que couvre ce périmètre de rénovation s'est d'ailleurs étendu à partir d'un îlot situé en contrebas de la colline et

constitué d'une quinzaine de maisons à cour traditionnelles (*hanok*). Ces *hanok*, tous coiffés de tuiles noires avec avant-toits recourbés et gouttières en zinc, qui présentaient des murs de briques rouges pour la plupart et dont les cours intérieures étaient fermées par de massives portes en bois, dataient vraisemblablement du début du siècle. La trame viaire est celle du « labyrinthe traditionnel » – venelles piétonnes, chicanes, impasses nombreuses. Au total, un îlot qui reproduit ce que j'ai appelé plus haut l'archétype urbain traditionnel. Au-delà et couvrant les pentes de la colline s'étend le Village de la lune à proprement parler, qui a connu l'évolution classique des Villages de la lune qui se sont développés sur les collines entourant le centre historique après la guerre de Corée : installation de baraques plus ou moins rudimentaires sur une terre publique et transformation matérielle des maisons au cours des années 1960 et 1970 (ciment, tuiles). Le syndicat de rénovation, formé en 1992 par les propriétaires des maisons, s'est associé avec la société Samsung, programmant de construire 11 immeubles de 21 à 23 niveaux (1 210 logements). C'est en 1995 que le syndicat a reçu l'autorisation de démolir et en juin 1996, les habitants, pourvus d'une indemnité de déménagement pour se reloger le temps des travaux, commençaient à évacuer le quartier. À l'automne 1997, le périmètre, limité par des palissades marquées du logo de Samsung, avait été rasé et la construction commençait. Fin 1999, une promenade dans le quartier permettait déjà de mesurer la mue survenue en cinq ans : au-dessus des palissades du chantier s'élevaient les tours grises du futurs *tanji*, écrasant de leur masse bétonnée l'îlot relique de l'ancien tissu qui subsiste entre l'avenue Paekpöm et la rue Mallijae. Depuis le 21 juin 2000, l'emménagement des premiers résidents a donné vie à la petite cité intra-urbaine.

De l'autre côté de l'avenue Paekpöm, la chirurgie lourde pratiquée sur plusieurs périmètres a, de la même manière, conduit au remplacement du tissu dense et bas maillé des venelles du labyrinthe par les barres d'immeubles et les parkings de l'urbanisme fonctionnel. Notons enfin que cette chirurgie lourde est parfois pratiquée sur des tissus déjà profondément transformés : c'est le cas des appartements Samsung, qui constituent la peau neuve greffée sur un *tanji* vétuste (celui des appartements Map'o, voir p. 106-107).

Figure 30. LA MUE DU TISSU URBAIN DANS UN QUARTIER DE MAP'O-GU (état en juin 1996)



MUTATION DES ESPACES RÉSIDENTIELS, DIVERSITÉ DES VOLUMES ET DES PAYSAGES URBAINS À MAP'O-GU (état en juin 1996)

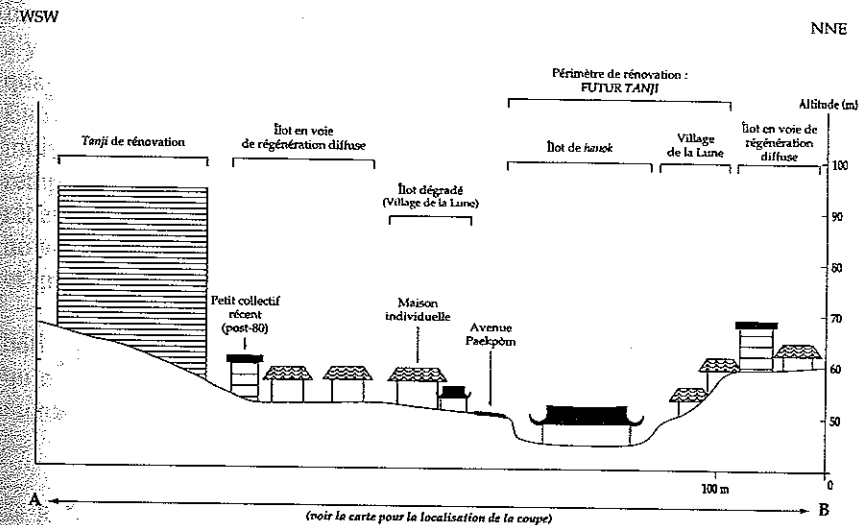
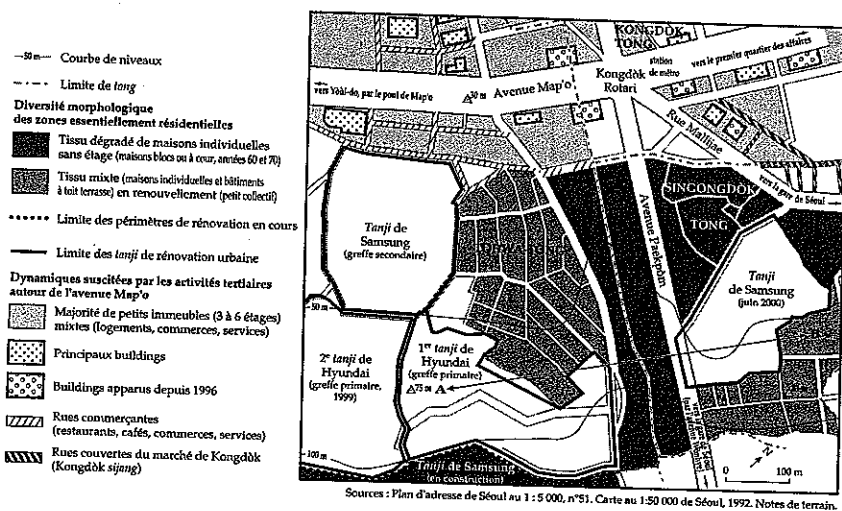
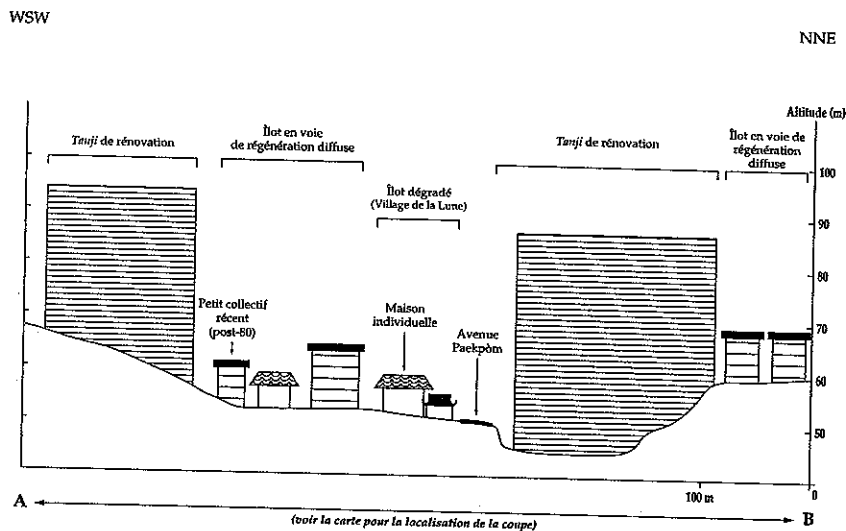


Figure 31. LA MUE DU TISSU URBAIN DANS UN QUARTIER DE MAP'O-GU (état en novembre 2001)



MUTATION DES ESPACES RÉSIDENTIELS, DIVERSITÉ DES VOLUMES ET DES PAYSAGES URBAINS À MAP'O-GU (état en novembre 2001)



Des espaces résidentiels en mue permanente

Les greffes urbaines de Map'o-gu sont ainsi exemplaires de la régénération de Séoul par le biais des entreprises privées, inscrite dans la vague de libéralisme qui a affecté toutes les grandes métropoles mondiales⁷⁵, et tout à fait comparable à la politique du *minkatsu* conduite au Japon par le Premier ministre Nakasone de 1982 à 1987⁷⁶. À Séoul comme dans les grandes agglomérations japonaises, les bouleversements paysagers qu'entraînent les rénovations urbaines et les reconstructions se traduisent aussi par d'importantes conséquences sociospatiales : le surgissement d'un *tanji* de reconstruction ou de rénovation, qui entraîne la densification et la gentrification du quartier concerné, correspond en effet à une extension des espaces résidentiels périphériques où vont s'établir les catégories sociales plus modestes qui ont été délogées du centre⁷⁷.

Une autre forme de régénération des tissus urbains existants, apparemment beaucoup moins spectaculaire mais tout aussi rapide, se développe depuis le milieu des années 1990 dans la partie haute de Shingongdòk-tong. Cette partie du quartier, quoique ne posant pas les mêmes problèmes liés à la propriété du sol que le périmètre de rénovation voisin, ne s'en distinguait pas vraiment sur le plan morphologique jusqu'à la fin des années 1980. En 1994, de nombreuses maisons individuelles en ciment et aux toits de tuiles plates et ocres persistaient au cœur d'un dédale de ruelles piétonnes semi-privées. Mais les effets de la libéralisation des verrous de l'urbanisme survenue dans les années 1980 s'y faisaient déjà sentir, puisque quelques bâtiments en briques de deux à quatre étages et à toits en terrasses étaient apparus entre 1990 et 1993. Entre 1994 et 1999, dans un îlot de dix maisons, sur les sept maisons individuelles qui n'avaient pas été reconstruites avant, cinq ont été remplacées par de petits immeubles collectifs (*tasedae*), dont les plus récents affichent le style en vogue à Séoul à la fin des années 1990 : bow-windows en vitres fumées claires et à revêtement bicolore (marron et gris); en petites pierres brillantes, ou simili.

À la fin du siècle, il est probable que l'îlot aura vu son patrimoine bâti entièrement renouvelé; mais, contrairement à la chirurgie lourde qu'entraîne une rénovation urbaine, la trame viaire n'aura pas été fondamentalement modifiée.

75. R. GUGLIELMO, 1996.

76. Le *minkatsu* est une « politique d'inspiration reagano-thatchérienne qui revient à faire systématiquement appel au privé dans des domaines jusque-là dévolus aux pouvoirs publics » (A. BERQUE, 1993, p. 192-200).

77. A. Berque, analysant un phénomène similaire à Tôkyô, propose « l'image d'un cône volcanique en cours de formation : plus il croît, plus il s'éloigne » (ibid., p. 192).

137

Conclusion

L'histoire du développement des *tanji* est donc celle d'une ville qui, sans cesse, se construit et se reconstruit. Une ville « qu'il a fallu rebâtir à partir de rien », comme tous – géographes, urbanistes, architectes, habitants – me l'ont si souvent répété. Séoul reflète ainsi le destin d'un pays qui, d'un territoire exsangue en 1953, s'est érigé en nouveau pays industriel par trente ans d'efforts et de sacrifices. L'instabilité paysagère des villes coréennes (instabilité sans doute exacerbée dans la capitale, mais que l'on retrouverait aussi ailleurs) est donc, en premier lieu, le signe de la brutalité du rythme des mutations urbaines⁷⁸. Lié à la rapidité du développement et de la transformation des territoires, le fétichisme du nouveau, caractéristique d'une société en voie de transformation rapide, trouve aussi peut-être à s'exprimer concrètement dans la course aux *tanji* les plus neufs et aux bâtiments dernier cri. En témoigne, depuis les années 1970, la recrudescence des « nouveaux produits urbains » qui donnent lieu à d'innombrables variations autour du préfixe *shin* (« nouveau ») ou mieux, du « *nyu* » (*new* anglo-saxon) : le lecteur n'a-t-il d'ailleurs pas été déconcerté dans ce chapitre par le surgissement au fil des pages des « Nouvelles villes », « Cités neuves » et autres « Villes nouvelles » ? Ainsi en est-il de Séoul aujourd'hui : ville superlative, elle caracole à la pointe de la mode urbaine.

Au-delà de la rapidité du développement et de la transformation des territoires, d'autres interprétations ne manquent pas d'attraits pour expliquer que le cycle de renouvellement du patrimoine bâti soit en Corée bien plus court que celui des villes occidentales. A. Delissen a ainsi montré l'espèce d'indifférence qui lie une grande majorité de Coréens au patrimoine urbain, voué comme toutes les choses matérielles à l'impermanence⁷⁹. Et A. Berque, dans sa quête du sens de la ville au Japon – de l'urbanité nipponne, selon les concepts qu'il a lui-même élaborés –, propose une interprétation similaire en suggérant que ce sens est fondé notamment sur l'idée de flux et de devenir, qui est une des clés de l'organisation de l'espace et du temps dans la société japonaise⁸⁰. Comme la plasticité de Tôkyô, les mues permanentes des espaces résidentiels séouliens pourraient ainsi s'interpréter comme l'expression d'une « culture de flux », imprégnée d'une conception cyclique du temps et très différente de la « culture de stock » développée par les

78. Cf. LEE Eun, 1997, p. 124-125.

79. A. DELISSEN, 1993.

80. A. BERQUE, 1993, chap. I : « Devenir », p. 13-44. Les expressions « culture de flux » et « culture de stock » sont empruntées à cet auteur. Pour les concepts de milieu, médiance, paysage, voir A. BERQUE, 1995.

Occidentaux – beaucoup plus attachés à la permanence du patrimoine bâti, ancré dans une temporalité linéaire.

On ne tranchera pas ici dans le débat entre culture et développement ces deux interprétations, loin de s'exclure, expliquent une attitude qui va à l'encontre de l'idéologie du patrimoine développée au XX^e siècle par les sociétés européennes⁸¹. En Corée, les mues permanentes du patrimoine bâti s'opposent à la muséification des centres-villes occidentaux. Conséquence paradoxale de cette course vers l'avenir, Séoul a ceci de décourageant que la décrire condamne presque à ne jamais parler du présent. Séoul est une ville qui résiste à la géographie.

CHAPITRE 4

Ap'at'ũ et production du logement

La croissance urbaine et le problème du logement (*chut'aek munje*)

Séoul, pompe démographique coréenne

La croissance démographique de Séoul reflète la brutalité de la transition urbaine qui a affecté l'ensemble du pays depuis le milieu des années 1960 (voir Tableau 3). Dans un contexte de transition démographique en cours¹ et d'industrialisation accélérée, le gonflement des villes, alimenté par un exode rural massif, a en effet été spectaculaire, surtout entre 1965 et 1985. La population des grandes villes de province (Ch'önju, Taegu, Kwangju, Pusan, Inch'ön) a augmenté en moyenne de 5 % par an et celle des nouveaux centres industriels de la côte Sud-Est, comme P'ohang, Ulsan, ou Ch'angwön de plus de 10 % par an. Bien que la part de la population urbaine n'ait dépassé celle de la population rurale dans la population totale qu'entre 1970 et 1975, la Corée affiche aujourd'hui un taux d'urbanisation de plus de 80 %. Cela représente une quarantaine de villes de plus de 100 000 habitants et sept agglomérations millionnaires (Séoul, Pusan, Taegu, Inch'ön, Kwangju, Taejön et Ulsan) qui à elles seules retiennent plus de 50 % de la population totale du pays.

¹ Amorcée au début des années 1920 par la baisse de la mortalité, la transition démographique de la Corée est aujourd'hui achevée. Encore relativement élevé en 1995 pour un pays industrialisé (0,95 %), le taux de croissance naturel de la population s'élève en 2000 à environ 0,6 %.

La ville en Corée

En Corée, la population urbaine est celle des *shi*, c'est-à-dire des circonscriptions administratives (comparables aux communes françaises) de 50 000 habitants au moins. La population des *üp* (souvent traduit par *town* en anglais), communes d'au moins 20 000 habitants, est parfois prise en compte dans le calcul du taux d'urbanisation, ce qui explique les variations que l'on constate parfois d'une source à l'autre. Par ailleurs, les définitions statistiques de l'urbain en Corée ne comprenant pas la notion d'agglomération, la réalité géographique du *shi* ou du *üp* ne correspond pas toujours à ce que recouvre le terme français d'unité urbaine (qui correspond à une population de 2 000 habitants agglomérés au chef-lieu de la commune). La traduction par « ville » de *shi* ou *üp*, qui correspondent à des territoires de *statut administratif urbain* sans être toujours entièrement *urbanisés*, n'est donc pas rigoureusement exacte.

Tableau 3. Répartition de la population coréenne.

	Population de Séoul (1 000 hb)	Taux d'urbanisation (Corée du Sud seule depuis 1945)
18 ^e -19 ^e s.	190	3 à 5 %
1920	250	10 %
1945	900	18 %
1960	2 450	28 %
1970	5 530	41 %
1980	8 370	59 %
1985	9 926	70 %
1990	10 620	80 %
1995	10 595	84 %
2000	9 891	-

La population de Séoul a doublé entre 1960 et 1970 (passant de 2,45 à 5,5 millions d'habitants), puis une nouvelle fois entre 1970 et 1990, atteignant à cette date 10,6 millions d'habitants. Depuis la fin des années 1970, la croissance démographique de la capitale montre néanmoins un ralentissement régulier : au recensement de 1995, la population avait même diminué d'environ 300 000 personnes depuis 1990, affichant une croissance négative pour la première fois depuis la fin de la guerre de Corée. La déconcentration s'est poursuivie pendant la dernière

période inter-censitaire (1995-2000), puisque les chiffres les plus récents fixent la population de Séoul à 9,9 millions d'habitants².

Plus de 50 % de la croissance entre 1960 et 1990 est imputable aux mouvements migratoires, Séoul ayant fonctionné comme une véritable pompe démographique. De 1960 à 1966 par exemple, la capitale a absorbé plus de 80 % de la croissance urbaine du pays et plus d'un tiers de l'accroissement démographique total³. Entre 1970 et 1979, c'est presque trois millions de ruraux et de provinciaux qui ont afflué à Séoul, plus de deux millions entre 1980 et 1989. Ralenties depuis le début des années 1990 à Séoul même, ces migrations restent néanmoins importantes en direction de la province de Kyönggi⁴. Les recensements de 1995 et 2000 ont en effet montré que Séoul avait certes perdu une partie de ses habitants, mais au profit de ses villes satellites et non pas de la province plus éloignée. Rappelons enfin qu'aujourd'hui, sa région urbaine, avec environ 20 millions d'habitants, abrite plus de 40 % de la population coréenne.

C'est ainsi que, dès le début des années 1960, apparaît la cohorte des problèmes urbains (*toshi munje*) qui sont la rançon de la croissance urbaine : le problème du transport (*kyot'ong munje*), le problème de l'environnement (*hwan'gyöng munje*) et le problème du logement (*chut'aek munje*). Ce dernier, qui affecte toutes les villes coréennes, est particulièrement aigu dans la capitale⁵.

Le logement à Séoul : la mesure du problème dans une « mégapole de la démesure »⁶

À l'échelle nationale, le taux de couverture en logements, calculé en faisant le rapport du nombre de ménages sur celui des logements, qui était de 80 % en 1960, s'est constamment dégradé jusqu'en 1988, pour tomber à 70 %. Ce n'est qu'au recensement de 2000 que la Corée a retrouvé le taux de couverture en logements de 1960 (80 %), qui reste néanmoins encore inférieur à ceux de la plupart des autres pays industrialisés. En 1990, le taux pour la France et l'Italie dépassait par exemple 120 %, celui des États-Unis et du Japon s'élevait à environ 110 %, la

2. RPL 2000.

3. Cf. *Population Growth and Policies in Mega-Cities*, 1986, p. 5sq et *Migration, Urbanization and Development in the Republic of Korea*, 1980, p. 20-24.

4. Voir KWÖN Yongu et al., 1998.

5. A. Delissen montre que le problème du logement (*chut'aek munje*) est même beaucoup plus ancien et remonte à la période coloniale. Cf. A. DELISSEN, 1997.

6. L'expression est de F. Moriconi-Ebrard (1993).

Grande-Bretagne, avec 105 %, apparaissant à la traîne dans ce groupe⁷. Quant aux conditions de logement, elles étaient encore extrêmement mauvaises il y a vingt ans. Au début des années 1980, le parc de logements coréen se caractérisait ainsi par un entassement très fort et un équipement vétuste ou insuffisant. La surface disponible par personne, quoique ayant beaucoup augmenté depuis 1960, s'élevait à seulement 10 m² en 1990 – contre plus de 40 m² aux États-Unis, 35 m² en France ou 20 m² au Japon, pays où les conditions de logement sont pourtant réputées médiocres⁸. Surtout, l'équipement des logements laissait beaucoup à désirer : moins de 20 % des logements coréens étaient ainsi équipés de toilettes avec chasse d'eau et d'une cuisine aménagée. Cette situation globale dissimulait toutefois de grosses disparités entre les zones urbaines et les zones rurales. D'une manière générale, l'entassement était plus important en ville, mais l'équipement du logement y était souvent meilleur. À cet égard, la situation du logement reflétait la désertification des campagnes qui a accompagné l'industrialisation d'une part, et l'écart de niveau de vie existant entre les campagnes et les villes d'autre part⁹.

Conséquence de la congestion urbaine particulièrement vive dans la capitale, le taux de couverture en logements à Séoul a toujours été inférieur non seulement à la moyenne nationale mais aussi à celui de l'ensemble des autres villes. C'est ainsi qu'en 2000, ce taux s'élève à seulement 64 %, contre 77 % pour l'ensemble des autres villes¹⁰. En 1980 – c'est-à-dire au milieu de la période de haute croissance économique –, ce taux n'était même que de 53 %. À la même date, l'équipement des logements était un des éléments qui rangeaient Séoul dans une ville de type « tiers monde » : en 1980, 57 % seulement des logements séouliens disposaient de toilettes avec chasse d'eau ; la moitié d'entre eux n'avaient pas de cuisine aménagée et 46 % n'avaient pas du tout d'eau courante, tandis que 21 % des logements n'avaient que l'eau froide. 60 % des logements étaient encore chauffés au charbon, et 10 % seulement bénéficiaient du chauffage central¹¹.

Or, depuis une vingtaine d'années ces conditions de logement ont été progressivement transformées : d'après une enquête réalisée en 1999 par le KRIHS, plus de 95 % des logements coréens sont aujourd'hui équipés d'une salle de bains avec eau chaude et de toilettes avec chasse d'eau,

7. Voir *Han'gug-üi toshi (Les Villes coréennes)*, 1999, tableau, p. 294.

8. CHUNG Heesoo et LEE Dongsung, 1996, p. 57 ; PUSCHRA W. et KIM Kwangyoung éd., 1993.

9. KIM Kwangyoung, 1993, p. 253-279.

10. RPL, 2000.

11. RPL, 1980.

tandis que la surface disponible par personne s'élève à environ 18 m²¹². À Séoul, la transformation a même été plus rapide qu'ailleurs puisque dès 1990, plus de 60 % des logements disposaient de l'eau chaude courante et presque 70 % étaient équipés de toilettes avec chasse d'eau¹³.

L'amélioration des données statistiques mérite certes d'être nuancée, car les conditions de logement en Corée ne se mesurent pas encore tout à fait à celles qui caractérisent les pays industrialisés. Mais les chiffres signalent sans aucun doute qu'il y a bel et bien eu une modernisation de l'habitat. Et pour ce qui concerne Séoul, la crise du logement actuelle, latente et impossible à résoudre totalement, renvoie à des problèmes que connaissent presque toutes les très grandes villes mondiales¹⁴.

La tendance générale à l'amélioration des conditions de logement est étroitement liée à l'intensification du mouvement des grands ensembles d'appartements sur l'ensemble de la Corée depuis le début des années 1980, dans le cadre d'une politique du logement mise en place dans les années 1960.

Les cadres et l'évolution de la politique du logement en Corée

L'élaboration d'une véritable politique du logement (*chut'aek chöngch'aek*) remonte à 1962, date où cette dernière fut intégrée dans le premier Plan quinquennal de développement économique (1962-1966)¹⁵.

12. Voir YOON Juhyun *et al.*, 1999.

13. RPL, 1990.

14. Cf. GUGLIELMO, 1996.

15. Phénomène lié à l'ampleur de la crise du logement qui a sévi en Corée jusqu'à la fin du XX^e siècle, les sources sur la politique du logement en Corée sont pléthoriques. Voir par exemple *Söul yön'gu (Études sur Séoul)*, 1993, KIM Yongch'ang, « Söul t'oji munje » (« Les problèmes fonciers à Séoul », p. 297-330 et SÖ Chonggyun *et al.*, « Chut'aek munjewa chut'aeg-üi chöngch'ihak » (« Le problème du logement et la politique du logement »), p. 331-358 ; LEE Gunyoung et KIM Hyunsik dir., 1995, *Cities and Nation. Planning Issues and Policies of Korea* : III^e partie, « Housing Market and Housin Policy », p. 315-406 ; LIM Gillchin et CHANG Wook dir., 1990, *Dynamic Transformation : Korea, NICs and Beyond*, IV^e partie, « Housing and Social Well-Being », p. 295-370. Deux ouvrages récents en anglais sont entièrement consacrés à la question du logement : CHUNG Heesoo et LEE Dongsung, 1996, *Globalisation ana Housing Industry* et PUSCHRA W. et KIM Kwangyoung éd., 1993, *Housing Policy in the 1990s : European Experiences and Alternative for Korea*. Enfin, de très nombreux rapports du KRIHS (Korean Research Institute for Human Settlement) et du SDI (Seoul Development Institute) sont consacrés au logement ou à des problèmes connexes (problèmes fonciers notamment).

Un tableau chronologique récapitule selon les périodes l'organisation des structures d'encadrement de la politique du logement, les lois et principaux décrets, ainsi que les plans d'urbanisme, de logement et les principales réalisations (voir Tableau 5, p. 172-175).

C'est en 1973 que la politique du logement s'oriente résolument vers une production de masse du logement, qui s'appuie sur la loi d'encouragement à la construction de logements promulguée en 1972. 70 % des unités de logement construites dans les années 1970 l'ont ainsi été dans des *tanji* de plus de 2 000 logements – mouvement qui ne fera d'ailleurs que s'accroître puisque la proportion s'élève à 90 % entre 1980 et 1990¹⁶. Cette politique de logement de masse est cohérente avec les objectifs établis par le ministère de l'Équipement en faveur du logement : 800 000 unités pour la période du troisième Plan quinquennal (1972-1976), 1,2 million pour le quatrième Plan (1977-1981). À partir de 1981, un objectif à long terme de cinq millions d'unités de logements est prévu sur quinze ans (1981-1995). Cet objectif est ensuite revu à la hausse avec le plan de 1988, qui prévoit la construction de deux millions de logements sur quatre ans (1988-1992), suivi du plan en 1993, qui définit quant à lui un objectif à cinq millions de logements pour 1998. Depuis cette date, la production annuelle est fixée à 500 000 logements par an, ce qui permettra théoriquement d'atteindre un taux de couverture en logements de 100 % en 2002.

La loi d'encouragement à la construction du logement (promulguée en 1972)¹⁷ semble avoir été conçue tout exprès pour encourager la construction des *tanji*. Les directives en sont claires : il s'agit de densifier les espaces résidentiels en privilégiant la construction du logement collectif et des IGH et en facilitant les procédures de développement résidentiel de masse. Dans toutes les villes coréennes, la loi a ainsi donné lieu à la définition de « secteurs d'appartements » (*ap'at'ũ chigu*), qui autorisent un COS de 3 et ne limitent pas la hauteur des bâtiments¹⁸. À Séoul, la désignation des « secteurs d'appartements » a appuyé la campagne massive d'urbanisation de Kangnam : tous les « secteurs d'appartements » correspondent au grand front d'urbanisation de la décennie des années 1970 (Panp'o, Chamshil, Apkujöng)¹⁹.

Comme le montre le tableau de la construction des appartements en Corée depuis 1961, la part du secteur public (ONCL, municipalités, logements commandités par le ministère de l'Équipement) dans la construction d'appartements en Corée dépasse celle du secteur privé de 1961 à 1977.

Tableau 4. La construction d'appartements en Corée depuis 1961.

Période ou année	Nombre d'unités de logement	Part du secteur public (ONCL, Minist. de l'équipement, Municipalités)
1961-1965	1 509	56 %
1967-1970	31 385	95 %
1971	7 317	82 %
1972	5 199	68 %
1973	7 947	50 %
1974	16 911	52 %
1975	42 167	74 %
1976	21 009	51 %
1977	31 578	59 %
1978	58 031	47 %
1979	87 637	43 %
1980	72 988	45 %
1981	70 795	52 %
1982	68 081	56 %
1983	88 448	37 %
1984	91 219	36 %
1985	94 749	32 %
1986	98 908	44 %
1987	106 531	35 %
1988	162 028	36 %
1989	180 651	27 %
1990	201 504	25 %
1991	270 821	27 %
1992	381 141	28 %
1993	368 703	17 %
1994	398 341	20 %
1995	429 898	17 %
1996	364 483	17 %
1997	417 762	14 %
1998	364 988	13 %

Source : Ap'at'ũ chugö hwan'gyöng (Statistiques sur l'environnement résidentiel des appartements), 1999, p. 34-35.

16. Proportion pour la Corée entière, KIM Kwang-Young, 1996, p. 272.

17. *Chut'aek konsöl ch'ökchin pöpl Housing Construction Promotion Law*.

18. Le COS maximum dans les secteurs résidentiels était de 1,5 jusqu'en 1983 puis de 2,2.

19. LEE Kisuk et NOH Heebang, 1994, p. 96.

Pendant cette période en effet, la construction des appartements se concentre essentiellement à Séoul, dans les périmètres de rénovation du centre-ville (avant 1970) et sur les grands fronts urbains lancés par l'ONCL au sud du Han (après 1970). À partir de 1977, la part du secteur public diminue progressivement, pour ne plus constituer que 13 % des appartements en 1998. En même temps, la construction des appartements se généralise à l'ensemble des villes coréennes (fin des années 1980). En sus des logements commandités par le secteur public, l'effort du gouvernement en faveur du logement se concrétise également par une aide à la pierre attribuée aux constructeurs d'unités de moins de 60 m²²⁰ par l'intermédiaire de la Banque du logement²¹ créée en 1969. En 1981, un amendement de la loi d'encouragement à la production du logement établit le Crédit foncier de Corée²², organisme mis sous la dépendance directe du ministère de l'Équipement et qui devient le gestionnaire de l'aide à la pierre. Avant la crise de l'hiver 1997-1998, les fonds du Crédit foncier de Corée se composaient de 10 % de subventions du ministère de tutelle et pour un volume équivalent de fonds de réserve consentis par les sociétés nationales (ONCL et ADF). Le reste du capital est fourni par la Loterie du logement²³ à hauteur de 10 % environ, ainsi que par les comptes épargne des candidats au logement.

Enfin, toujours dans le cadre de la loi de 1972, l'État a accompagné la politique de logement de masse par deux types d'actions complémentaires. Le premier, à l'échelle locale de la ville, consiste à favoriser l'aménagement de terrains résidentiels, grâce au remembrement, opération pour laquelle le secteur public (par l'intermédiaire notamment de l'ONCL et de l'ADF) est le seul acteur solvable. Le second type d'action est orienté vers l'aide à l'industrie du BTP (standardisation des matériaux de construction, encouragement de la recherche-développement, etc.). Au total, l'intervention de l'État s'est moins manifestée par l'investissement direct en faveur du logement (toujours resté inférieur à 5 % du PNB depuis 1960²⁴) que par le contrôle et l'action indirecte, associés à la

mise en place de cadres qui régissent strictement le financement et l'organisation de ce secteur, au premier rang desquels le système des *punyang* qui a fonctionné entre 1977 et 1998.

Les spécificités du fonctionnement de la politique coréenne du logement

Le système des *punyang*

En 1977, un amendement de la loi d'encouragement à la construction du logement institue, pour tout ensemble neuf de plus de vingt unités de logement, le contrôle des prix de vente associé à un système d'attribution des lots par tirage au sort, dit « système des *punyang* » (*punyang chedo*²⁵).

Selon la procédure mise en place, le particulier désirant acheter un logement neuf doit d'abord ouvrir un compte épargne auprès de la Banque du logement qui est l'unique gestionnaire du système. Deux grands types de comptes épargne, tous alimentés par les dépôts mensuels des candidats au logement et tous limités à une somme maximum de dépôt, sont disponibles. D'abord des comptes épargne à terme²⁶, destinés aux personnes qui désirent acquérir un logement de moins de 60 m². Ce type de logement de petite surface, dit « logement pour le peuple » (*kugmin chut'aek*), est subventionné par le Crédit foncier de Corée à hauteur de 10 à 20 % du prix de revient. Recevant l'aide à la pierre, il est qualifié de « logement public » (*konggong chut'aek*) et s'adresse aux candidats au logement qui ne sont pas propriétaires (*mu chut'aek*). Les deux autres types de comptes épargne concernent des logements qui ne reçoivent aucune subvention publique et s'adressent à tous les candidats au logement, fussent-ils ou non déjà propriétaires. Ils sont destinés aux acheteurs de logements dit « privés » (*minyöng chut'aek*). Le premier de ces comptes épargne concerne des logements de moins de 80 m²²⁷, le

20. Cette surface plafond a augmenté avec le temps, mais pas de manière significative.

21. *Chut'aek ünhaeng*/Korea Housing Bank. La Banque du logement, privatisée en 1997, est devenue la Banque commerciale et du logement.

22. *Kugmin Chut'aek Kigüm*/National Housing Fund.

23. *Chut'aek pokkwon* (Housing Lottery en anglais) qui fonctionne comme une sorte de loto : le tirage a lieu une fois par semaine, en direct à la télévision. La Loterie du logement est gérée par la Banque du logement. Dans les années 1970, pour l'achat d'un ticket (100 wons) on pouvait gagner jusqu'à 10 millions de wons, ce qui permettait de s'acheter un logement. Avant la crise asiatique, un ticket de 500 wons permettait de gagner un gros lot de 100 millions de wons.

24. KIM Joochul et CHOE Sangchuel, 1997, p. 115.

25. Dans ce contexte, *punyang*, qui est difficilement traduisible en français, est souvent rendu par « lotissement » ou « vente de lots ». D'origine sino-coréenne, ce mot signifie en effet littéralement : « partager (des lots) et les distribuer ».

26. *Kugmin chut'aek ch'öngyak chöch'ük*/National Housing Subscription Savings Deposit. « Compte épargne à terme » se dit en fait *chönggi chöküm*. Les *ch'öngyak chöch'ük* sont plutôt les « bons d'épargne » correspondants.

27. *Minyöng chut'aek chut'aek ch'öngyak pugüm*, une sorte de compte épargne à terme (*chönggi chöküm*).

second concerne tous les autres logements neufs, sans limite de surface²⁸.

La souscription à ces comptes épargne donne le droit à l'inscription sur une des trois « listes » (*sunwi*) permettant de se porter candidat à l'achat d'un logement neuf. Il faut en général deux ans pour entrer en liste n° 1 (*il sunwi* ou *usön sunwi* la plus prioritaire), un an pour être sur la liste n° 2 et moins d'un an pour la liste n° 3. Une fois que le particulier figure sur une de ces listes, il peut déposer sa candidature auprès de la Banque du logement, qui procède au tirage au sort (*ch'uch'öm*) des heureux élus qui pourront acquérir un appartement neuf (*punyang-ül patta*), dans l'ordre des listes constituées. Le dépôt des dossiers de candidature et le tirage au sort a lieu environ tous les deux mois. Les ventes d'appartements neufs sont annoncées par la Banque du logement et dans les grands quotidiens nationaux (*Chosön Ilbo*, notamment). En général, le lot est attribué sur plan avant l'achèvement de la construction de l'appartement. Une période de deux à trois ans sépare alors le moment de la vente du moment de l'emménagement définitif. Pendant cette période, on achève de payer son appartement en cinq ou six paiements (traitements intérim, *chungdo küm*).

Quant au constructeur qui projette un ensemble collectif de plus de vingt unités de logements, il doit respecter les prix plafonds fixés par le gouvernement, qui sont inférieurs à ceux du marché. Ces prix dépendent à la fois du niveau des prix fonciers du site concerné (variable selon les villes et, à Séoul, selon les quartiers) et d'un prix de construction standard (*p'yojun kōnch'uk pi*), invariable, fixé par le ministère de l'Équipement. Enfin, le constructeur, contraint de faire entrer les logements à construire dans ce système géré par la Banque du logement, ne peut pas vendre directement aux particuliers.

Ce système a été modifié et complété depuis sa fondation. Il a ainsi été assorti de la standardisation des matériaux de construction²⁹, rendue obligatoire en 1982 afin de mieux contrôler les prix de production du logement. Dans le cadre des lois antispéculation mises en place en 1983, le gouvernement a également ajouté aux contraintes imposées par le principe des *punyang* le système des bons du Trésor (*ch'aekkwon chedo*) : dans la ville de Séoul, les candidats au logement doivent s'engager à acquérir des bons du Trésor s'ils sont tirés au sort, à hauteur d'une somme maximale (*ch'aekkwon sang hanaek*), fixée par la municipalité et qui varie selon les *tanji*. Cette mesure, qui équivaut en fait à une forte taxe à l'achat, permet de décourager les spéculateurs tout en augmentant les

liquidités publiques. Pour les particuliers, elle rend la compétition encore plus difficile, car les candidats sont classés à l'intérieur des listes dans un ordre décroissant en fonction de la somme inscrite (plus la somme inscrite est élevée, plus les chances de recevoir un lot augmentent³⁰).

Dans le contexte coréen, une traduction acceptable de *punyang* serait donc : « logement neuf dans un ensemble de plus de vingt unités de logements³¹, attribué sur plan, à un prix fixé par l'État et inférieur au prix du marché, par tirage au sort en fonction de listes dont le caractère prioritaire dépend de l'ancienneté d'un plan d'épargne logement souscrit par le candidat auprès de la Banque du logement » – périphrase télescopique et peu maniable ! Le terme coréen de *punyang* (que j'ai traduit jusqu'ici selon le contexte par « lot » ou « appartement sur plan »), de même que l'expression « recevoir un *punyang* » (*punyang-ül patta*) ou « souscrire des bons du Trésor » (*ch'aekkwon-ül chökta*), pourront donc être conservés dans la suite du développement autant pour privilégier l'efficacité de l'expression que pour respecter le contexte coréen.

C'est ainsi que la perspective de pouvoir acquérir par ce système un logement à un prix plafond a suscité une énorme demande, exacerbée par la faiblesse du taux de couverture en logements. En 1990, plus de trois millions de personnes souscrivaient des plans d'épargne-logement dans l'attente d'être tirés au sort, alors que la production annuelle de logements neufs prévue était de 500 000 unités à cette période. En 1994, ces candidats se chiffraient à presque 500 000 personnes rien qu'à Séoul, où la production annuelle de logements neufs tournait à environ 65 000 unités³². Ces deux ordres de grandeur donnent une idée de la compétition suscitée par l'établissement du contrôle des prix et de l'atmosphère qui régnait sur le marché du logement jusqu'à l'hiver 1998.

Il reste en effet à préciser que le contrôle des prix a progressivement été supprimé depuis 1995 (d'abord dans les villes petites et moyennes de province, puis dans les grandes métropoles) pour n'être maintenu que dans la région Capitale, où la demande est restée très largement

30. « Inscire des bons du Trésor » se dit *ch'aekkwonül chökta*. Il s'agit de bons du Trésor de 2^e catégorie (*che 2 chong kugmin chaekkwon*) émis par la Banque du logement. Le système n'existe qu'à Séoul, ville où la spéculation est la plus vive. Depuis la régionalisation (1995), les collectivités locales peuvent également l'établir, mais cela ne s'est pas produit.

31. Bien que des unités de logement en petit collectif de moins de cinq niveaux (*yöllip*) puissent parfois rentrer dans le système des *punyang* (quand il y a plus de vingt unités de logements), la majeure partie d'entre elles concerne bien sûr les *ap'at'ü*, en immeubles d'au moins cinq niveaux.

32. SSY, 1995.

28. *Minyong chut'aek ch'ōngyak yegūm* (*Time Deposit*), qui est une sorte de dépôt à terme (*chōnggi yegūm*).

29. *Kuyjōng ch'isu*, traduit en anglais par *modular coordination*.

supérieure à l'offre jusqu'au déclenchement de la crise coréenne (hiver 1997-1998). Depuis février 1998, le système a été entièrement libéralisé et les prix des logements neufs se sont peu à peu ajustés à ceux du marché. Les listes de tirage au sort, qui disparaîtront à terme, continuent cependant de fonctionner³³.

Les tanji ne sont pas du logement social

Un bref retour sur les caractéristiques de la politique du logement en France permet de mesurer ce qui, d'une culture à l'autre, rapproche ou sépare les conceptions que décideurs, technocrates et intellectuels se font de la notion de « logement social », de « logement public » et du rôle que l'État doit assumer dans la production du logement.

J.-P. Flamand donne dans son essai sur l'histoire du logement social en France la définition suivante : « le logement social est un logement qui a bénéficié pour sa réalisation du concours législatif et financier de l'État et qui est destiné à recevoir dans des conditions normales les couches les moins favorisées de la population. » Il précise quelques lignes plus bas que ce logement social vise essentiellement les familles ouvrières³⁴.

Un aspect important – largement développé au demeurant par tous les auteurs qui ont traité de la naissance, de l'histoire et de l'évolution du logement social en France³⁵ – est nourri de la pensée sociale qui s'est constituée à la fin du XIX^e siècle, à la suite des émeutes urbaines qui avaient éclaté dans les grandes villes françaises au milieu du siècle. J.-P. Flamand interprète ainsi la naissance des premiers débats sur le logement social par la volonté « d'une fraction éclairée de la bourgeoisie, les "républicains de progrès", pour chercher un nouveau consensus social susceptible de répondre à l'extension prise par l'idéologie révolutionnaire et socialiste³⁶. » La recherche du consensus social autour de la République, focalisée notamment sur la question de l'intégration des classes ouvrières dans la nation, s'est traduite dans le domaine du logement par une solution double. Il s'agit d'une part de contrôler le logement des classes laborieuses par la production directe de son habitat : les initiatives patronales du milieu du XIX^e siècle, entées sur les projets du

catholicisme social, comme la cité ouvrière de Mulhouse ou un peu plus tard, le familistère de Godin à Guise, relèvent selon tous ces auteurs de cette volonté de contrôle social et urbain³⁷. Cette stratégie se double d'autre part des efforts pour mettre en œuvre des dispositifs de transfert et de redistribution des richesses, concrétisés dans le domaine du logement par l'engagement de l'État, que lance en 1892-1894 la promulgation de la loi Siegfried créant les HBM³⁸. J.-M. Stébé insiste sur ces deux dernières idées : « C'est bien autour de ces notions de transfert et de solidarité que s'est constitué l'habitat social en France³⁹. » Il reprend aussi l'idée, déjà abordée par d'autres auteurs, que le processus de solidarité que doit concrétiser le logement social se double d'une dimension utopique. J.-P. Flamand montre par exemple comment, influencé par les idées fouriéristes du phalanstère comme structure de base de la société, le familistère de Guise a ainsi une finalité didactique : il s'agit d'apprendre à vivre et à gérer ensemble la nouvelle société à construire⁴⁰. Moins d'un siècle plus tard, on retrouvera dans le « logis nouveau » de Le Corbusier le parfum d'utopie d'une nouvelle société que l'habitat est susceptible de promouvoir.

Il convient d'ailleurs de rappeler que la grande période des ZUP et des HLM est en France le produit d'un véritable renversement⁴¹. L'idéal républicain du citoyen propriétaire et le refus de l'engagement de l'État se sont désagrégés dès la période 1906-1912, avec la publication d'une série de textes, de lois et de dispositions financières qui assureront (au moins dans l'esprit) la base des politiques successives du logement social menées jusqu'en 1977⁴². En France, le passage d'un libéralisme intégral à un interventionnisme d'État ne s'est toutefois véritablement concrétisé qu'après la Seconde Guerre mondiale avec le plan Courant de 1953. Le lancement des LOGECOS (Logements économiques normalisés) où l'État, par le biais du ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme où P. Courant avait succédé à E. Claudius-Petit en 1952, est largement

33. YOON Juhyun, 1998.

34. J.-P. FLAMAND, 1989, p. 11. Cette définition est reprise par J.-M. Stébé dans une petite mise au point synthétique récente sur la question (J.-M. STÉBÉ, 1998, p. 3-5).

35. J.-P. FLAMAND, 1989 ; R. BUTLER et P. NOISSETTE, 1977 ; R.-H. GUERRAND, 1967 et 1979.

36. J.-P. FLAMAND, 1989, p. 39.

37. Selon les analyses marxistes de R. Butler et P. Noisette, le logement social se résume d'ailleurs à l'idée qu'une classe sociale en loge une autre (R. BUTLER et P. NOISSETTE, 1977).

38. HBM : Habitation à bon marché. Voir notamment J.-P. FLAMAND, 1989, p. 28-84 et *passim*.

39. J.-M. STÉBÉ, 1998, p. 4.

40. J.-P. FLAMAND, 1989, p. 65-74.

41. C'est toute la thèse de J.-P. Flamand, qui consacre son essai à l'analyse du renversement de perspective qui a fait passer l'État du refus de toute intervention dans la solution du logement des classes laborieuses à son intervention massive (voir *ibid.*).

42. Cette année marque en effet un véritable tournant dans la politique française en matière de logement avec la promulgation de la loi Barre (janvier 1977) qui stipule le passage de l'aide à la pierre à l'aide à la personne (*ibid.*, p. 308-316).

engagé dans le financement par l'aide à la pierre, entraîne ainsi la politique du logement française dans deux directions nettes : la promotion du collectif et la construction des HLM, dans les ZUP essentiellement. Ce n'est qu'en 1969 qu'on feint de découvrir que les Français n'aiment pas le collectif, d'où un changement d'orientation sensible de la politique française, initié par A. Chalandon, alors à la tête du ministère de l'Urbanisme. Le programme de construction des maisons individuelles en accession à la propriété (les « chalandonnettes »), appuyé par la création des PEL en 1965, annonce ainsi le changement de cap de la décennie suivante⁴³.

Si l'on reprend la définition qui est donnée plus haut du logement social (logement bénéficiant d'une aide publique et destiné aux catégories modestes), il apparaît vite que le mouvement des *tanji* coréens n'est pas – contrairement au mouvement des grands ensembles français – vraiment lié à la question du logement social. En fait, seuls les premiers immeubles construits à Séoul entre 1960 et 1969, dont on a vu qu'ils abritaient des appartements d'à peine 60 m² destinés aux couches défavorisées et qu'ils avaient été financés par le secteur public satisfont aux critères proposés par J.-P. Flamand ou J.-M. Stébé. À l'époque, ce « logement public » (*konggong chut'aek*) était donc bel et bien une forme de « logement social » – terme qui n'existe pas en Corée, la traduction littérale de « logement social » (*sahoe chut'aek* ou *sahoe pokchi chut'aek*) n'ayant aucun sens. Dans toutes les publications, dans tous les colloques concernant le problème du logement, le terme de *konggong chut'aek* qui désigne parfois (et parfois seulement) en effet du logement social est aussi employé pour désigner un type de logement qui, lui, n'est pas vraiment du logement social.

Rappelons donc la définition coréenne du « logement public » (*konggong chut'aek*) : il s'agit soit d'un logement qui a reçu l'aide à la pierre, donc d'un logement de moins de 60 m²⁴⁴ ; soit du logement produit par l'ONCL, sans limitation de surface. Or l'analyse de la proportion des logements de moins de 60 m² dans les cas d'étude sélectionnés montre bien que ces logements de petite taille ne constituent qu'un volume minoritaire du parc dans les *tanji*. Seul Chamshil, dont aucun des appartements ne dépasse 45 m², pourrait être à la limite considéré comme l'équivalent d'un grand ensemble français du début des années 1960, où jeunes ménages et catégories intermédiaires emménageaient au début d'un itinéraire résidentiel ascendant. Mais on a vu que même Chamshil n'a pas connu le déclassement dont ont souffert ses

43. J.-P. FLAMAND, 1989, p. 288-293.

44. Cette surface a légèrement augmenté avec le temps, mais pas de manière significative.

homologues français et que ce *tanji* abrite aujourd'hui des populations dont les revenus sont plutôt supérieurs à la moyenne.

Le « logement public » se confond aussi et surtout avec la production de l'ONCL, qui est l'une des *konggsa* (« société nationale » ou « agence nationale ») qui ont fonctionné comme des soutiens de la croissance dans la mesure où elles ont assuré le contrôle de l'État dans tous les domaines vitaux situés à l'amont du système économique et notamment celui des infrastructures de base⁴⁵. Les *konggsa* sont ainsi sous la dépendance directe du ministère de l'Équipement qui nomme le président de la société et décide de la politique que suivra cette dernière – politique qui doit être cohérente avec les objectifs de croissance nationaux. Il convient également de souligner que ces *konggsa* sont, non pas des constructeurs (*shigongja*), mais plutôt des maîtres d'ouvrage : elles sont en coréen dites « sociétés intermédiaires » (*shihaengja*), dont la fonction est d'exécuter les directives émanant de leur ministère de tutelle. Celui-ci leur octroie en outre une aide matérielle, en leur accordant soit des dons en nature (terrains publics, bâtiments, etc.), soit des capitaux. Dans le cas de l'ONCL, les fonds publics équivalent à environ 30 % du coût total des opérations de logement dont la société assure la maîtrise d'ouvrage, les 70 % restants provenant des apports des acquéreurs individuels⁴⁶. Au même titre que les autres *konggsa*, l'ONCL a donc été – du moins de 1960 à 1990 – bien plus un agent de la politique gouvernementale orienté vers le modèle de croissance initié par Park Chunghee qu'un organisme voué à la production de logement social au sens où on l'entend en français. Si en effet l'ONCL a commandité dans l'ensemble des appartements plus petits que les constructeurs privés (comme à Chamshil par exemple), tous ont été néanmoins destinés à des catégories sociales solvables, capables d'acquérir leur logement dans un pays où le crédit bancaire est particulièrement mal développé.

Pas d'HLM en Corée, mais une politique d'accession à la propriété

Ces explications données, on comprend mieux pourquoi il est peu pertinent d'assimiler l'ONCL avec un OPHLM (Office public des HLM) français. De même, traduire *chugong ap'at'ü* ou *chugong tanji* (c'est-à-dire « immeuble/appartement de l'ONCL » ou « *tanji* de l'ONCL ») par « logement social » et « grand ensemble de logement social » ou pire,

45. Agence nationale des ressources hydrauliques, Agence de développement foncier, Agence nationale des chemins de fer, Agence nationale des autoroutes.

46. Chiffres pour 1995.

« HLM coréen » et « grand ensemble de HLM », relève d'un contresens achevé. Il existe certes en Corée quelques formules de logements en location, mais ces dernières n'ont pas du tout été répandues à l'échelle des HLM françaises et elles ne se sont d'ailleurs développées qu'à la fin des années 1990⁴⁷. Fait révélateur, sur les 210 questionnaires réalisés dans les *tanji*, aucun ménage n'était concerné. Et parmi les personnes qui m'ont accordé un entretien plus long, aucune d'entre elles n'avait jamais bénéficié d'une formule quelconque de logement locatif public⁴⁸.

Au cours des années 1960, les « logements en location à court terme » (*tan'gi imde chut'aek*) gérés par les municipalités ou l'ONCL (après 1962) offraient aux catégories défavorisées la possibilité de louer un appartement pendant deux ou trois ans avec, à terme, une possibilité d'acquisition. Parmi les appartements construits à cette époque à Séoul, une faible proportion appartenait à ce type de logement social. Pendant les années 1970 en revanche, la formule des logements en location disparut complètement. Elle fut rétablie en 1982, avec la création des « logements en location à long terme » (*chan'gi imde chut'aek*), qui reprenaient la formule précédente, avec des baux de cinq ans minimum (et non deux ou trois ans). Enfin, ce n'est qu'en 1988 que les pouvoirs publics instituèrent le premier programme de logements locatifs véritablement comparables aux HLM françaises ou au *council housing* britannique. Pour les particuliers, la procédure d'obtention de ces appartements en location se fait par l'intermédiaire de la mairie (mairie d'arrondissement pour Séoul), en fonction notamment du revenu et du nombre de personnes à charge du chef de famille. Ces « logements locatifs permanents » (*yön'gu imde chut'aek*), gérés par l'ONCL ou les municipalités, ne constituent pourtant qu'une part minoritaire du parc : moins de 10 % du total des logements construits entre 1988 et 1992 par exemple. Malgré la fondation en 1989 de l'Agence de développement de la ville de Séoul⁴⁹, chargée de faire construire et de gérer une partie de ces logements locatifs, ceux-ci sont rares sur le territoire de la municipalité et sont plutôt rejetés dans les villes nouvelles et les villes satellites de la capitale – qui sont peut-être les véritables banlieues de Séoul. Au total,

47. Voir JANG Yeonghee, 1994.

48. Ce qui ne signifie pas, bien sûr, que tous les Séouliens sont propriétaires. On rappelle que dans la capitale coréenne, la proportion est d'environ 40 % de propriétaires et 60 % de locataires.

49. *Söul Toshi Kaebal Kongsal/Seoul Metropolitan Development Corporation*. Cette *kongsa* qui dépend, non pas du ministère de l'Équipement, mais de la mairie de Séoul. Les relations entre la mairie et l'ADVS sont les mêmes que celles entre le ministère et l'ONCL : la mairie nomme le président de l'ADVS et subventionne l'agence par des dons en nature ou en capital.

660 000 unités de logement locatif public ont été construites entre 1982 et 2000, mais 60 % d'entre elles ont été vendues. Si bien que, malgré la promulgation en 1993 d'une loi sur le logement locatif encourageant le secteur privé à investir, la part des logements locatifs du type HLM ne constitue en Corée que 2,3 % du stock total des logements (4,3 % à Séoul)⁵⁰.

Enfin, des « logements locatifs pour les employés » (*sawön imde*), sont fournis par les grandes sociétés à leur personnel mais, là encore, ceux-ci ne constituent qu'une part très minoritaire du parc⁵¹. Quant aux « appartements pour travailleurs » (*külloja ap'at'ü*), ils sont exactement accordés par l'employeur en accession à la propriété après dix ans d'ancienneté : les bénéficiaires reçoivent un *punyang* sans être soumis au tirage au sort national. D'autres formules de ce type, comparables aux initiatives paternalistes françaises du milieu du XIX^e siècle, existent : les logements fournis par les *chaeböl* aux travailleurs des grands complexes industriels du pays ou les foyers (*kisuksa*) destinés aux jeunes salariés célibataires en début de carrière. Mais d'une manière générale, ces logements octroyés par l'employeur sont peu nombreux à Séoul.

L'orientation résolue de la politique coréenne du logement vers l'accession à la propriété date de 1957 : cette date constitue un véritable tournant dans la mesure où elle officialise le principe fondateur de la politique suivie pendant les quarante années suivantes, à savoir l'idée que tous, même les plus défavorisés, doivent fournir un sacrifice matériel pour se procurer leur logement⁵². En l'occurrence, l'accès à la propriété des classes solvables, c'est-à-dire des catégories supérieures et moyennes, a été *de facto* favorisée. Comme beaucoup d'autres intellectuels, l'économiste J. Chung, dans un article sur la politique publique du logement en Corée, accuse d'ailleurs de nombreux maux cette politique du logement orientée vers les classes aisées qui a été théorisée comme un moyen de procurer un logement au plus grand nombre de Coréens : « En Corée, la politique du logement a longtemps été orientée en faveur des logements destinés aux catégories aisées. Cette orientation a été inspirée par la philosophie du "processus de filtrage" selon lequel les catégories défavorisées emménagent dans les logements libérés par les catégories plus aisées, qui ont elles-mêmes emménagé dans des logements plus neufs et plus chers⁵³. »

50. *Imdae chut'aek könsöl ch'okchin pöp* : loi d'encouragement à la construction de logement locatif, 1993 ; JANG Yeonghee, 2001.

51. Les logements en question sont rachetés par les sociétés à l'ONCL (l'ADVS depuis le début des années 1990).

52. KIM Joochul et CHOE Sangchuel, 1997, p. 117sq.

53. J. CHUNG, 1995, p. 320-321.

Censé procurer un logement au plus grand nombre par une sorte de mobilité résidentielle, ce principe du « processus de filtrage » (*filtering process*) renvoie en fait à un espace urbain complètement neutre, où tous les lieux auraient la même valeur. À une ville indifférenciée, sans centre ni périphérie ; une ville totalement immatérielle, en somme. Ce principe se fonde en effet sur l'idée que le patrimoine bâti urbain ne vieillirait ni ne se transformerait, ce qui non seulement n'a guère de sens, mais ne correspond pas du tout aux processus d'évolution de Séoul, dont on a déjà évoqué le perpétuel renouvellement. Dans la réalité, la politique du logement a abouti au rejet des catégories défavorisées en périphérie et à l'embourgeoisement du centre, tout en favorisant la construction des grands appartements au détriment des appartements de petite taille⁵⁴. C'est ainsi que les taux de promiscuité (nombre de personnes par logement) et de cohabitation (nombre de ménages par logement) ont décliné dans les appartements et augmenté dans les maisons individuelles depuis 1970. En 1970 à Séoul, le nombre moyen de personnes par logement s'élevait à 9,5 pour les maisons individuelles et à 5,9 pour les appartements. En 1995, ces chiffres étaient respectivement de 9,8 et de 3,7. Le taux de cohabitation a connu la même évolution, puisque entre 1970 et 1995, il est passé de 1,9 à 3 ménages pour les maisons individuelles et de 1,3 à environ 1 pour les appartements⁵⁵. L'accroissement de l'entassement dans les maisons individuelles directement lié à sa diminution dans les appartements reflète bien que la politique de construction des *tanji* a été essentiellement destinée aux classes moyennes et aux populations capables d'assumer le coût de leur logement. Les plus défavorisés, qui n'en ont pas bénéficié et qu'aucune réalisation de masse n'a pour l'instant concernés, se sont rabattus jusque-là sur d'autres types de logements (partie de maisons individuelles ou petit collectif bas de gamme).

L'idéologie de la politique du logement : croissance économique et propagande

La faiblesse de l'investissement direct de l'Etat en faveur du logement s'explique beaucoup par le fait que, comme une bonne partie des secteurs qui n'étaient pas absolument prioritaires dans les premiers Plans quinquennaux de développement économique, celui-ci a été sacrifié au développement industriel. Que le plan établi au niveau national pour le logement soit intégré depuis 1962 au Plan quinquennal de développement économique n'empêche pas le logement d'être le parent pauvre des

efforts financiers de l'État – malgré leur augmentation continue depuis 1960 : 1,6 % du PNB dans les années 1960, presque 4 % dans les années 1970 et environ 4,5 % depuis le début des années 1980.

Pourtant, les discours de l'État sur le logement, soutenant la vision quantitative du problème, sa résolution par la production de masse et la promotion des appartements, sont omniprésents. Paradoxe ? apparemment tout au plus, car le logement a toujours été un élément du discours politique sur le développement – en témoigne le fameux slogan *üi, shik, chu* lancé par Park Chunghee au début des années 1960⁵⁶. La fourniture du logement des masses, si elle n'est pas forcément soutenue par les finances publiques est, au moins symboliquement, le signe du développement. On comprend mieux alors pourquoi les Coréens ont accepté aussi facilement l'idée de fournir eux-mêmes un effort financier pour se procurer leur toit : en réalité, cet effort fait partie des nombreux sacrifices matériels que toute une génération a consentis pour participer à la sortie du sous-développement et qui, selon l'historien B. Cumings, explique une grande partie de ce fameux miracle coréen. Pour lui en effet, il n'y a pas eu de « miracle » : la croissance est le résultat du travail forcené des classes d'âges arrivées à l'âge adulte au cours des années 1960⁵⁷.

Les Coréens ont ainsi vécu pendant toute la période de forte croissance sous le principe du « quantitativisme total » (*ch'onngnyang chuüi*), dans un contexte très anticommuniste d'âpre compétition avec la Corée du Nord, qu'il s'agissait de rattraper puis de dépasser sur le plan industriel. « L'économie d'abord ! » ou : « Exportations : un milliard de wons ! » scandait-on dans les usines et à la radio dans les années 1960. À l'époque de Park Chunghee, la traduction simpliste des objectifs des plans de développement économique sous la forme de slogans diffusés pour favoriser la mobilisation populaire autour d'une même cause s'est ainsi retrouvée jusque dans le domaine du logement : « Logements à construire : deux millions ! » (« *Chut'aek könsöl ibaengman ho !* ») a connu son heure de gloire au milieu des années 1970. Mais l'exemple le plus frappant en est sans doute le fameux : « Opération logement : 180 jours ! » (« *Chut'aek könsöl 180il chakchön !* »), qui a permis aux quatre premiers *tanji* de Chamshil de voir le jour en un temps record. Comme en témoigne la connotation explicitement militaire du terme coréen traduit ici par « opération⁵⁸ », on retrouve ici à l'échelle d'un projet précis – fût-il caractérisé par son gigantisme – le rôle qu'a pu jouer, dans la croissance coréenne, l'engagement populaire conçu comme

54. *Ibid.*, p. 325.

55. RPL, 1970 et 1995.

56. Ces trois termes sino-coréens signifient respectivement : « le vêtement », « la nourriture », « la maison ».

57. B. CUMINGS, 1997, p. 336.

58. *Chakchön* signifie exactement « plan de bataille », « plan de campagne militaire ». 155

une véritable croisade contre le *chuch'e* nord-coréen⁵⁹ et orchestré par une active propagande gouvernementale. L'établissement des records de production, le maintien d'un rythme effréné de croissance, idées qui conditionnaient la mentalité des technocrates de l'époque, est également bien évoqué par Jung Inha dans un article sur l'aménagement de Séoul dans les années 1960. L'auteur, analysant l'action sur Séoul de Kim Hyönok (le maire Bulldozer, proche de Park Chunghee), dont il affirme que « la personnalité [était] typique des technocrates de l'époque du développement », cite une anecdote révélatrice : quand on lui parle des risques de destruction du patrimoine culturel que fait courir à Séoul sa politique des saignées urbaines, Kim rétorque : « Je suis en train de courir un cent mètres, la vitesse est mon seul outil. Je n'ai pas le temps de penser ni aux encouragements, ni aux critiques. À quoi bon si l'on arrive le dernier⁶⁰ ? » L'appartement, produit direct du système fordiste qui a dominé les années du « miracle », a été intégré dans cette idéologie de la croissance, réglée par le credo « quantité et rapidité⁶¹ ».

Au fond, le cas coréen répond bien à l'analyse proposée par C. Topalov : le logement est une « marchandise impossible », qui ne peut rentrer dans le cycle marchand des masses, ce qui rend nécessaire l'intervention du secteur public. Mais l'engagement de l'État se fait selon des conditions qu'il fixe lui-même, en établissant la norme sociale du logement de masse, à la fois objet et outil de son propre développement⁶². H. et M.-G. Raymond interprètent ainsi la politique pavillonnaire menée par l'État dans la France des années 1930 comme un moyen d'affaiblir les velléités des classes laborieuses en leur donnant des valeurs bourgeoises et en les liant au système de production capitaliste. Le pavillon en accession à la propriété a fonctionné à la fois comme le vecteur de transmission d'un mode de vie et comme un outil matériel de contrôle (l'ouvrier lié par ses traites hésitera à faire la grève⁶³). On ne peut manquer de confronter cette analyse au fait que le lancement du mouvement des *tanji* initié par l'État (on rappelle le rôle fondamental de la loi d'encouragement à la production du logement de 1972) a coïncidé en Corée avec le durcissement du régime militaire et a suivi d'un an la proclamation du régime de Yushin (1971). La prolifération des appartements en Corée peut ainsi s'interpréter comme la manifestation concrète de la volonté d'un État fort de contrôler les populations et de favoriser le

consensus autour du modèle de croissance adopté, au moment même où celui-ci passait à la vitesse supérieure – le début des années 1970 marquant le « grand bond en avant » vers les industries lourdes et chimiques du troisième Plan quinquennal de développement économique (1972-1976). L'affirmation de Lee Eun va bien dans le sens de cette interprétation : « l'accession à la propriété d'un appartement attribué à un prix inférieur à celui du marché est source de profit. [...] Le ménage tiré au sort bascule dans la classe moyenne, devient bénéficiaire et allié du régime⁶⁴. »

Considérer la politique du logement en Corée dans sa dimension idéologique permet donc d'y retrouver certaines constantes qui caractérisent toutes les politiques de logement de masse. Mais dans une certaine mesure seulement. Si le mouvement des *tanji* s'inscrit en effet dans un modèle de croissance à marche forcée – comme celui des grands ensembles français s'inscrit dans le « modèle de croissance à tout crin » des Trente Glorieuses⁶⁵ – les deux modèles ne sont comparables ni dans leur nature, ni dans leur mise en œuvre, ni dans les transformations socio-économiques mises en jeu et encore moins dans l'esprit. Le passage rapide (1960-1990) d'une société rurale et agricole à une société urbaine et industrielle, la mise en œuvre d'un modèle de croissance extraverti « à la japonaise » par un État dictatorial, promoteur de l'engagement populaire grâce à une propagande aux accents militaristes, donnent au cas coréen une partie de ses spécificités. D'autres particularités de la Corée tiennent au fait que le « logement social » ne s'y est pas constitué comme en France autour des notions de transfert et de solidarité – ou, en tout cas, *pas de la même manière*. Il y a là peut-être une attitude propre entée sur la vision particulière du « bien-être social » dans une société holiste : fonctionnant encore très largement grâce aux jeux des solidarités familiales, elle est moins portée qu'une société plus individualiste à considérer la nécessité d'une redistribution entre les individus assumée par l'État.

Dans une certaine mesure, les *tanji* omniprésents à Séoul sont ainsi l'expression paysagère du modèle de croissance brutale qui a été suivi, un modèle conçu de manière collective et mené par un État fort qui, associé aux grands *chaeböl*, a imposé son sceau sur l'organisation territoriale et les paysages coréens.

59. Idéologie officielle de la Corée du Nord, le *chuch'e* repose sur les principes suivants : socialisme proprement coréen et autonomie de la nation.

60. Cité par JUNG Inha, 1997, p. 32.

61. CH'OE P'yöngdu, 1991, p. 227-264.

62. Ch. TOPALOV, 1987.

63. M.-G. RAYMOND, 1966.

64. LEE Eun, 1997, p. 196.

65. J.-P. FLAMAND, 1989, p. 251-256.