

CNRS Éditions



Séoul, ville géante, cités radieuses

Chapitre 3. Politique urbaine et développement des *tanji* à Séoul depuis 1960

p. 97-135

Texte intégral

- 1 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

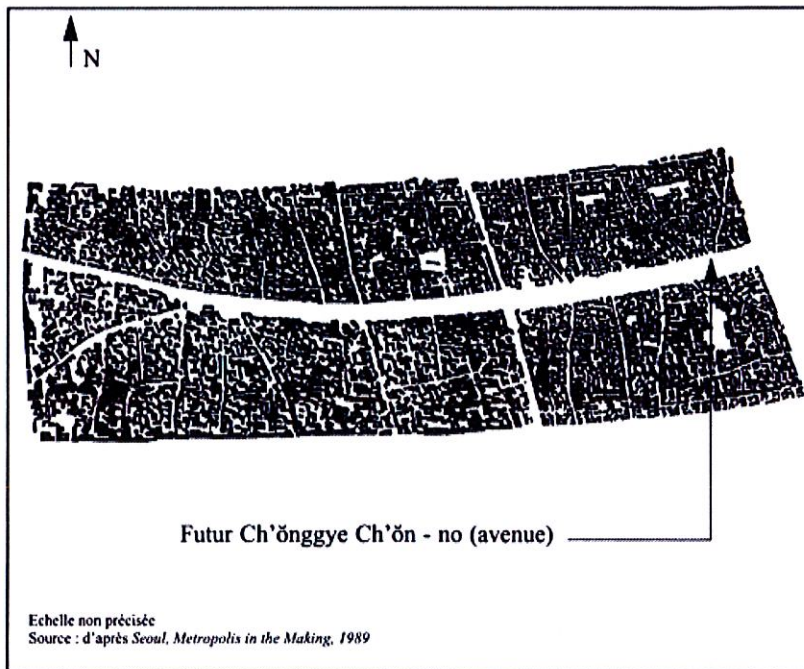
l'histoire et la politique urbaines. Les *tanjì* qui ont fait l'objet d'une analyse approfondie seront ainsi replacés dans le contexte de leur apparition.

Paysages et espaces résidentiels de Séoul dans les années 1950

Le « labyrinthe » de Hanyang¹

- 2 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.

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



- 3 De même, la période coloniale n'a pas vraiment bouleversé le zonage résidentiel qui caractérisait Hanyang. Les quartiers centraux, proches des palais Kyöngbok 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 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.
- 4 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.



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



Shingongdölk-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.



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



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

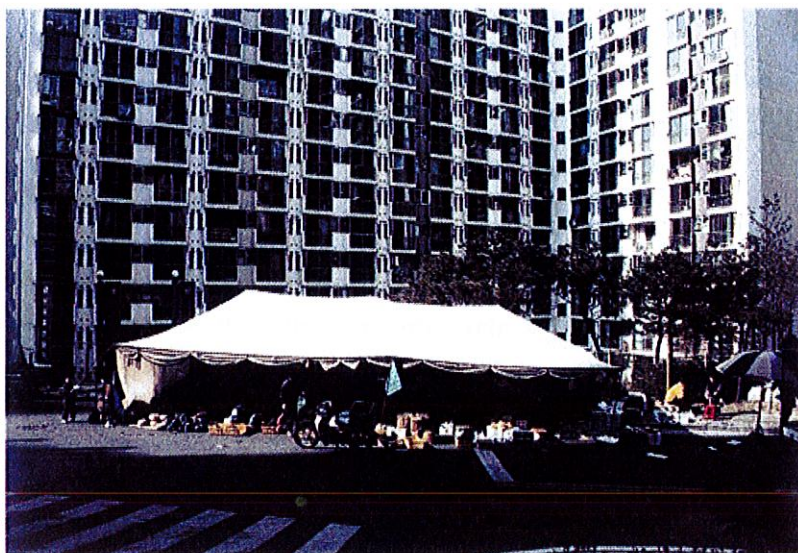


Tanji de Hyundai à Apkujŏng, 1996 : entre les façades austères en ton sur ton se déploient les équipements collectifs, parking et terrains de jeu pour enfants.

© 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

- 5 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.
- 6 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.

- 7 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 : l'*ap'at'ŭ*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 Sŏngbuk, 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'ŭ* par transcription phonétique en *han'gŭl*), inconnu en Corée jusqu'alors¹⁵.
- 8 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 (*susesshik 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 » (*sŏgushik kongdong chut'aek*¹⁶). Ce projet fondateur est suivi par un autre immeuble, l'immeuble Kaemyŏng (75 logements), construit par la Régie dans l'arrondissement de Sŏdaemun.
- 9 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.

Les années 1960 : une politique urbaine de l'urgence

La mise en place des outils de gestion urbaine

- 10 Pour permettre une maîtrise plus efficace du développement urbain, plusieurs lois sur l'urbanisme et la construction sont instituées au début des années 1960, dont trois lois essentielles en 1962. La loi

d'aménagement du territoire (*kukt'o kōnsōl kyehæk pōp*¹⁷), qui s'applique à l'ensemble du pays, le Code de l'urbanisme (*toshi kyehæk pōp*) qui s'applique aux entités urbaines (*shi*) et le Code de la construction (*kōnch'uk pōp*), qui s'applique à la parcelle de terrain ou au lot à construire. A Séoul, la mise en place de ces 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 Hyōnok, 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 ».

- 11 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 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 saôp*) et pour la conversion de terrains agricoles en terrains à bâtir (*t'aekchi kaebal saôp*²²).

Les appartements Map'o en 1964 : un succès limité

- 12
- 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.
- 13
- 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 Hyônok, donnent néanmoins naissance à quelques immeubles d'appartements, parallèlement à l'élimination des taudis proches du centre historique (à Chôngnûng-dong, Hongje-dong, Munhwa-dong, Hanam-dong). Enfin, à Chongno et Ulchiro, 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 (Sôn'gyông)	Chongam Apt, 152 lgts
1959	1	public	reconstruit	Kaemyông Apt, 75 lgts
1960	0			
1961	0			
1962	1	public	reconstruit (Samsung)	Map'o Apt, 642 lgts
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 Hyundai Construction
1968	18	12 publics/6 privés		
1969	30	13 publics/16 privés	5	apparition des ensembles de plus de 1000 lgts ^c
TOTAL	69	36 publics/33 privés	11	

Note a^a
Note b^b.

Note c^c.

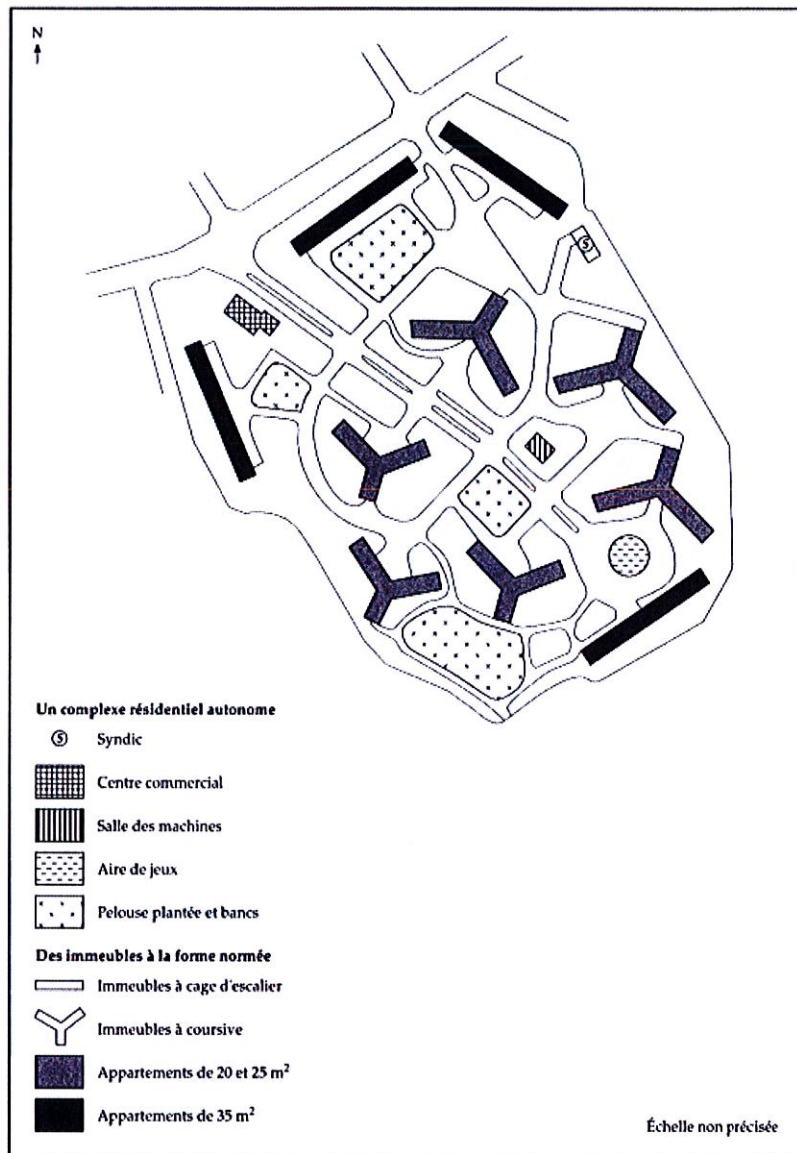
Note d^d.

- 14 Tous ces appartements, dits « logements pour les petites gens » (*sŏmin chut'aek*), « logements pour les citadins » (*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.
- 15 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 en 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.
- 16 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 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).
- 17 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.

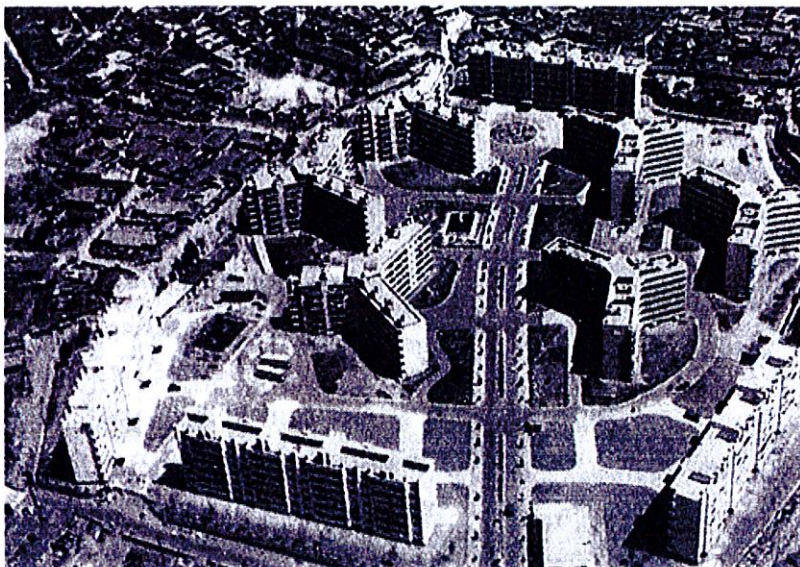
18 L'accident des appartements Wau, survenu en avril 1970, contribue de surcroît à inspirer aux Coréens plus de méfiance que de fascination pour les bâtiments élevés. Le projet des appartements Wau s'inscrit dans un double cadre : la promotion des « appartements pour les citoyens » (*shimin chut'aek*, 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 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 Sunasoo. 1994. D.90.

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



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

- 19 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 Yōūi, 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.
- 20 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'atu chigu*)

où un COS de trois et des bâtiments résidentiels de plus de cinq niveaux sont autorisés.

L'apparition des *tanji* de masse

- 21 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 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'ù*, 1 312 logements), des logements pour les étrangers installés à Séoul (*oein ap'at'ù*, 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 *menshyŏn*, 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 *menshyŏn* 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.
- 22 Achevé 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

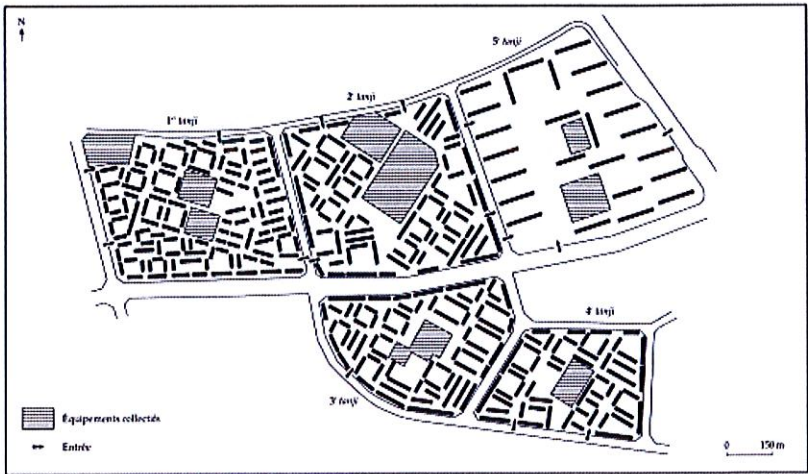
équipés du chauffage central. Lors de la mise en vente des appartements, l'afflux de population est tel qu'une queue énorme se forme et que l'offre est loin de satisfaire la demande, ce qui conduira trois ans plus tard les pouvoirs publics à mettre en place un système d'attribution des appartements par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

- 23 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 »

- 24 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 Söngdong 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 ! »

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

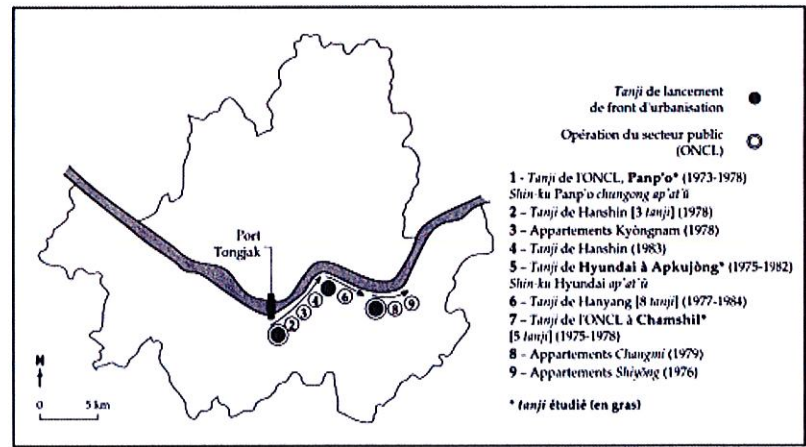


- 25 Avec presque cinq fois plus d'unités de logement que le grand ensemble de Panp'o, Chamshil, qui est le premier des « *méga-tanji* » qui seront construits à Séoul entre 1975 et 1985, marque l'entrée définitive dans l'ère de la standardisation : sur le plan des techniques d'une part, puisque des éléments 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 'ŭng ap'at'ŭ*) : 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.
- 26 Le cas du *tanji* développé par la société Hyundai à Apkujŏng 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.

- 27
- 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.
- 28
- 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

- 29
- 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 piéton 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.

- 30 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

- 31 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'ù 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 annonce en 1981 un programme de construction de cinq millions de logements sur quinze ans (1981-1995).
- 32 Au total, il s'agit d'une période particulièrement faste dans les secteurs de la construction et de l'immobilier. Les travaux de toilettage 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

- 33 La construction des « Cités neuves » (*shin shigqi*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 PONCL. L'action de ces deux compagnies s'appuie d'ailleurs à partir du 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.
- 34 Localisées dans l'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.
- 35 Contemporains de ces Cités neuves, d'autres ensemble de masse dus

au secteur public se développent dans les arrondissements de Söch'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 Sönsuch'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 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 Apkujöng –, 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

- 36 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).

- 37 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 marque une rupture de pente. Au-delà, le versant s'élève plus vigoureusement pour culminer à environ 300 mètres sur la butte de Umyŏng. 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, Podŏk et Taesŏng, 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 Tongdŏk, où de petits bâtiments collectifs (*tasedae*) sont apparus à la fin des années 1980 sur les premières pentes de la butte de Maebongjae.
- 38 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.
- 39 Tout d'abord, des espaces résidentiels diffus, dans la zone mixte⁵⁹ limitée par l'avenue Hyoryŏng 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), *hagwŏn* (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.
- 40 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, Kyŏngam, 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 *chaeböl* 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 Shindonga) et 1989 (Sora). S'opposant nettement à ces *mimi-tanji*, s'étend à 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.

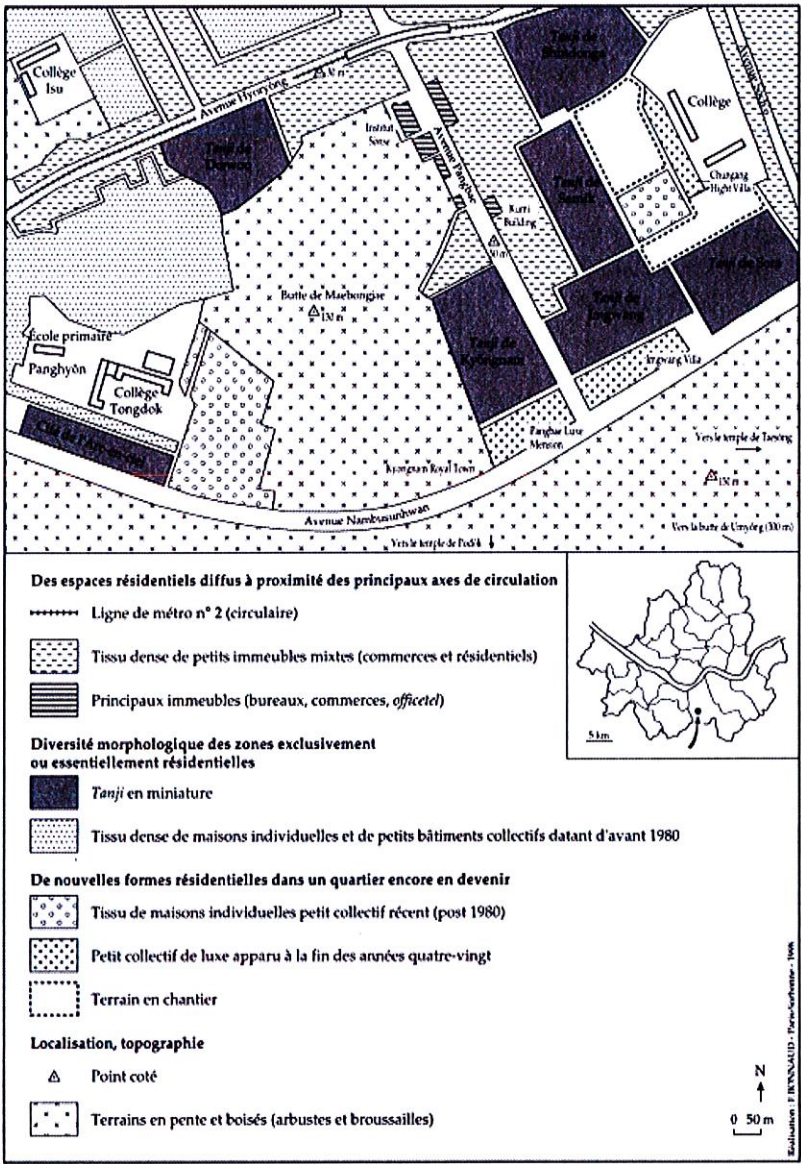
41 Exemple de la manière dont les *mimi-tanji* des années 1980 se sont mêlés dans certains arrondissements à d'autres types d'espaces résidentiels, le cas de Pangbae-dong annonce les formes d'évolution du tissu urbain qui se sont répandues dans les années 1990 au nord de la ville.

Les années 1990 : gérer l'expansion post-olympique

Projections et éloignement du front massif

42 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 1990, 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. Cette agence, 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.

Figure 28. TANJI EN MINIATURE ET DIVERSITE DU TISSU URBAIN À PANGBAE-DONG (1996)



43 Le cadre qui a fixé les orientations de la politique urbaine des dernières années, c'est-à-dire le SDAU de Séoul pour l'an 2000, témoigne également des évolutions en cours, dans la mesure où il est destiné à « gérer l'expansion post-olympique⁶³ ». Conçu en 1988 et approuvé en 1990, ce plan, fondé sur une prévision démographique de douze millions d'habitants en l'an 2000, prévoyait le redéploiement de la croissance urbaine vers les villes satellites (*wisŏng toshi*) et cinq villes nouvelles (*shin toshi*)⁶⁴. Si cette nouvelle orientation se situe dans la ligne de la loi de décentralisation industrielle (1977) qui avait déjà suscité le redéploiement d'un certain nombre d'industries dans les villes satellites de Séoul – c'est le cas par exemple de l'agro-alimentaire à Kuri, ou de l'industrie mécanique à Puch'ŏn⁶⁵ –, la création des villes nouvelles a élargi la déconcentration à d'autres fonctions urbaines. Ainsi les villes nouvelles de P'yŏngch'on, Sanbon et Chungdong ont-elles reçu des administrations centrales délocalisées. Les villes nouvelles sont également appelées à absorber l'essentiel de la croissance démographique de la région Capitale et planifiées pour accueillir entre 170 000 et 390 000 habitants⁶⁶.

- 44 Ce contexte de déconcentration se conjugue enfin avec une relative accalmie dans les secteurs de la construction et de l'immobilier : l'augmentation du prix des matériaux de construction, ainsi que le rétrécissement des espaces encore vierges à conquérir se traduisent ainsi par un certain essoufflement de la construction intra-urbaine – du moins par rapport aux années fastes de la décennie précédente. La spéculation immobilière, qui avait atteint des sommets à la fin des années 1980, tend également à s'apaiser. La prolifération des *tanji* n'en continue pas moins, d'autant qu'elle est largement stimulée par deux programmes de logement de masse lancés en 1988 et 1992. En revanche, la progression du front pionnier des barres et des tours se déplace et se transforme.
- 45 Depuis le début des années 1980 en effet, le front des *tanji* s'est projeté à l'extérieur de la ville, aussi bien dans les villes nouvelles que dans les villes satellites de la région Capitale. À Ilsan, comme à Pundang ou dans les autres villes nouvelles, les terrains à bâtir ont été conquis sur des zones rurales. Carroyées de grands axes de circulation à l'américaine définissant des « blocs » dans lesquels ont été construits des *tanji* résidentiels, ces villes nouvelles respectent toutes le principe de la partition stricte des fonctions urbaines. Quant aux espaces résidentiels, malgré l'introduction d'une certaine mixité formelle – notamment à Pundang où 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 dominant 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 luminescente, pétrifiée au milieu des rizières.
- 46 Si les *tanji* de masse du type front pionnier constituent la forme dominante de la périurbanisation 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 Kangsŏ-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 Kodŏk-tong ou à Amsa-dong, dans l'arrondissement de Kangdong, de même que les grands ensembles qui ont surgi entre 1992 et 1994 à Kangsŏ-gu, non loin de l'aéroport de Kimp'o sont ainsi représentatifs du déplacement du front pionnier massif vers la

périphérie urbaine.

- 47 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*

- 48 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 saöp*), qui affecte des quartiers aux fonctions mixtes (tertiaire et résidentiel) a par 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 saöp*), 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.

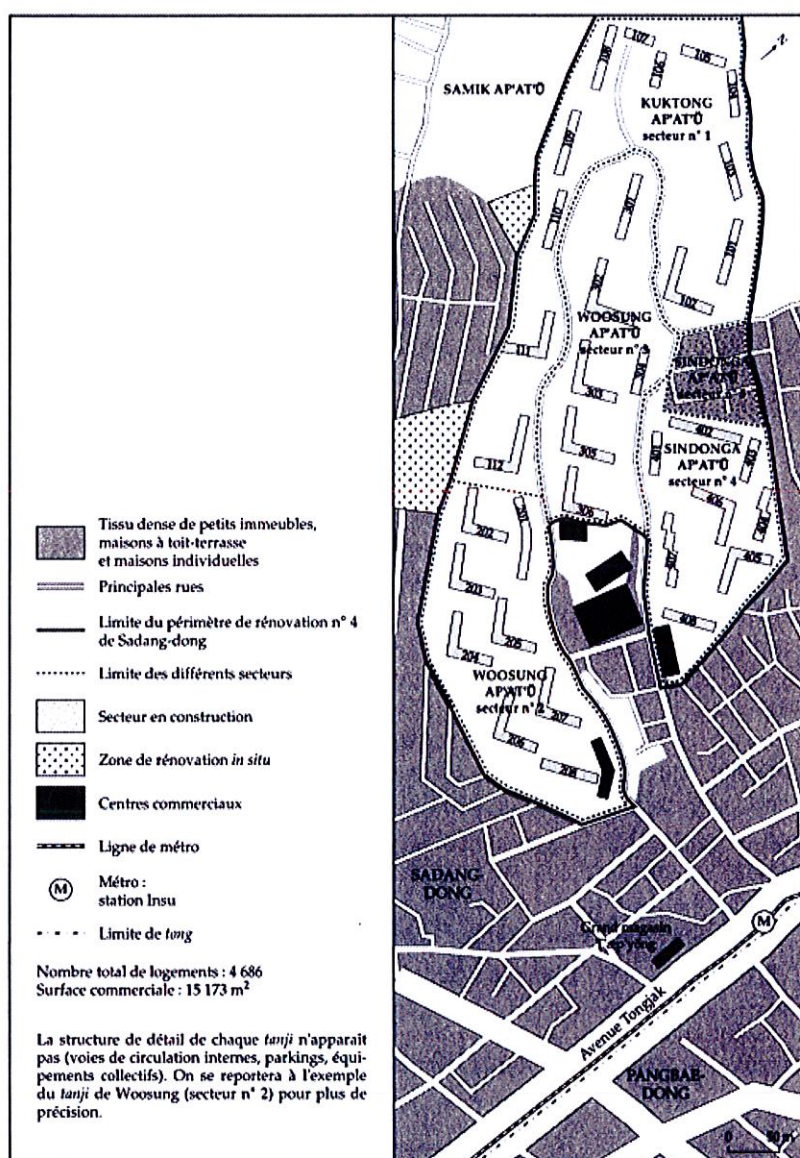
- 49 Ces deux types d'opération ne datent donc pas des années 1990 : on l'a vu, des rénovations urbaines ont été menées dès les années 1960, notamment sous l'impulsion des grands travaux engagés par Bulldozer Kim. La procédure, fixée au départ dans le Code de l'urbanisme, fit l'objet d'une loi séparée en 1976, la loi de rénovation urbaine (*toshi chae kaebal pöp*), 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 amendement de la loi de 1976 introduit une nouvelle formule de rénovation urbaine, la « rénovation urbaine par

participation » (*hapdong chae kaebal saõp*)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 *tanjì* 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, fut-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.

50 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 *tanjì* 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. 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 *chaebõl* pour se lancer dans l'aventure. C'est ainsi qu'à partir de la fin des années 1980, le front pionnier des *tanjì* 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 se hérissent de barres et de tours.

- 51 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 Kŭktong. 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.
- 52 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 kŏnch'uk saŏp*) 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 Sŏn'gyŏng 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, 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

- 53 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.
- 54 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 Yŏūido, 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.

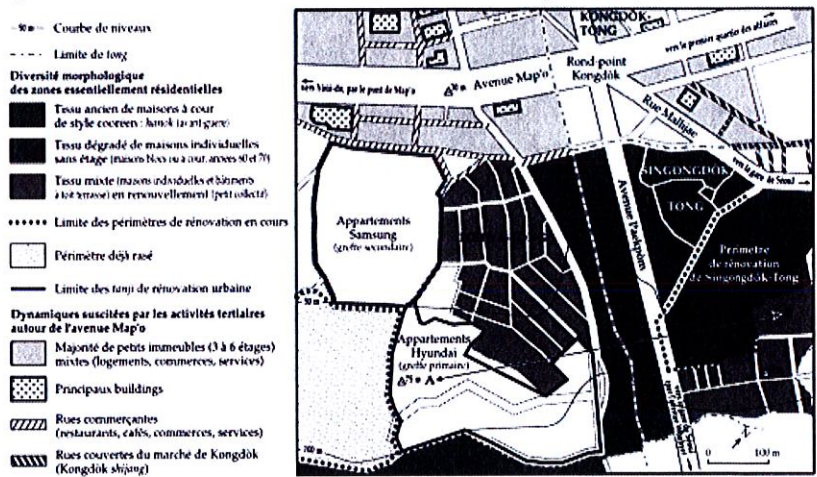
55 La spécialisation des alentours de l'avenue Map'o vers ces activités tertiaires de haut niveau, qui tire les prix de l'immobilier à la hausse, est liée à la fièvre de rénovation – sous toutes ses formes – qui anime le quartier. Celui-ci est ainsi tout à fait exemplaire des diverses formes de régénération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

56 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

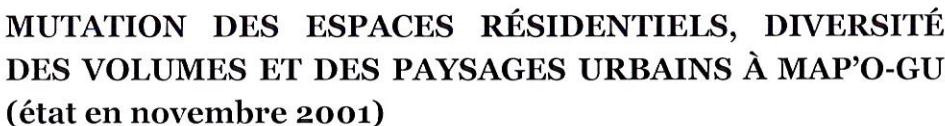
indemnité de déménagement pour se reloger le temps des travaux, commençaient à évacuer le quartier. À l'automne 1997, le périmètre, limité par des palissades marquées du logo de Samsung, avait été rasé et la construction commençait. Fin 1999, une promenade dans le quartier permettait déjà de mesurer 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 Paekpŏm et la rue Mallijae. Depuis le 21 juin 2000, l'emménagement des premiers résidents a donné vie à la petite cité intra-urbaine.

57 De l'autre côté de l'avenue Paekpŏm, 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* vétusté (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)



58 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.

59 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 Shingong-dŏk-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.

60 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.

Conclusion

61 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.

- 62 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
- 63 Occidentaux – beaucoup plus attachés à la permanence du patrimoine bâti, ancré dans une temporalité linéaire.
- 64 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.

Notes

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. »
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*.
7. Au cours de la modernisation de la ville entreprise par le maire Yi Ch'aeyŏn (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.
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 maisons mitoyennes construites en 1956 pour les employés de l'hôpital national (*Han'guk minjok munhwa taebaek sajŏn* [Encyclopédie de la culture coréenne], vol. 15, p. 325-326).
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-esŏ on kisulja-dŭl*).
16. *Ibid*
17. *National Land Construction Planning Act* en anglais.
18. Schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme, pour *toshi kibon kyehoek*.
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 kuhŏek chŏngni saŏp*. *Land Readjustment Project* en anglais. Cette procédure est parfois traduite en français par l'expression « réajustement foncier ». Voir M.-H. FABRE, 1997.

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.
24. Connue également sous le nom de Sewonsangga (KIM Joochul et CHOE Sangchuel, 1997, p. 134-135).
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 (*könsöl pu*), qui a fusionné en 1994 avec le ministère chargé des transports (*könsöl kyot'ongpu*, depuis cette date).
28. Sur les appartements Map'o, voir *Taehan chut'aek konggsa 30 nyönsa* (Trente ans d'histoire de l'ONCL), 1992, p. 100-102 et p. 114-115 et ZCHANG Sungsoo, 1994, p. 88-98.
29. *Han'guk minjok munhwa taebaek sajôn*, vol. 14, p. 374.
30. ZCHANG 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.
32. *Söul 600 nyönsa*, 1996, vol. 6, p. 1034-1037
33. En coréen : *Shijüng 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.
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 konggsa 30 nyönsa*, 1992, p. 127-130.
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 (*yöllip*) dans l'arrondissement de Yöngdüngp'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 konggsa 30 nyönsa*, p. 130.
43. « *Chut'aek könsöl 180U chakchön* ». *Taehan chut'aek konggsa 30 nyönsa*, 1991, p. 131.
44. FABRE M.-H., 1993, p. 52.

45. KIM Joochul et CHOE Sangchuel, 1997, p. 23.
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.
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'Ile-de-France, sont des villes satellites développées *ex nihilo en dehors de Séoul*.
52. *T'oji kaebal kongsu*/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).
53. *T'aekchi kaebal eh 'okchin pöp. Söl 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.
56. KIM Joochul et CHOE Sangchuel, 1997, p. 197-198.
57. KIM Jinai, 1990, p. 131-167.
58. KIM Joochul et CHOE Sangchuel, p. 198.
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 chugŏ chiyŏk*), 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.
60. KIM Joochul et CHOE Sangchuel, 1997, p. 177. Jusqu'en 1990, les maires d'arrondissement (*kuch'ŏng chang*) étaient nommés par le maire de Séoul, lui-même désigné par le gouvernement.
61. *Söl T'ŭkp 'yŏlshi Toshi Kaebal Kongsu*/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.
63. *2 000 nyŏndaerŭl hayangan Söl toshi kibon kyehoek*/ « The Seoul Master Plan Towards the 2000s » en anglais. *Söl toshi kyehoek*, 1991, p. 17-18.
64. Un plan publié en 1978 ayant été déclaré inapplicable par l'équipe de la nouvelle cinquième République, ce plan est le premier dont dispose la municipalité depuis celui de 1972. *Seoul toshi kyehoek*, 1991, p. 17.
65. LEE Eun, 1997, p. 151-152. Sur la déconcentration industrielle en Corée, voir NAM Sunghee, 1990, p. 281-292.
66. *Söl toshi kyehoek*, 1991, p. 64.
67. Voir P. MERLIN et F. CHOAY, 1988, p. 579-580.
68. *Söl 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 Sögang (*Toshi pimin yön 'gu so*). Voir KIM Hyungkook, 1989, *Pullyang ch'ong-wa chae kaebal* (*Taudis et rénovation urbaine*) et SONG Hyunyong, 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.

70. *Coopérative Redevelopment Project* en anglais.

71. Les itinéraires de Mme Chang et de M. Chön, 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 est autorisés.

73. Voir V. GELÉZEAU, 1997.

74. Yu Jaideuk, 1995.

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'élargit » (*ibid.*, p. 198).

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.

81. F. CHOAY, 1992.

Notes de fin

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 Kongsa*) 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 Shibörm Tongsung Apt à Chongno (1409 lgts).

d Dont 27 par la municipalité.

© CNRS Éditions, 2003

Conditions d'utilisation : <http://www.openedition.org/6540>

Référence électronique du chapitre

GELÉZEAU, Valérie. *Chapitre 3. Politique urbaine et développement des tanji* à

Séoul depuis 1960 In : *Séoul, ville géante, cités radieuses* [en ligne]. Paris : CNRS Éditions, 2003 (généré le 23 novembre 2017). Disponible sur Internet : <<http://books.openedition.org/editionscnrs/3779>>. ISBN : 9782271080509. DOI : 10.4000/books.editionscnrs.3779.

Référence électronique du livre

GELÉZEAU, Valérie. *Séoul, ville géante, cités radieuses*. Nouvelle édition [en ligne]. Paris : CNRS Éditions, 2003 (généré le 23 novembre 2017). Disponible sur Internet : <<http://books.openedition.org/editionscnrs/3760>>. ISBN : 9782271080509. DOI : 10.4000/books.editionscnrs.3760.

Compatible avec Zotero

Séoul, ville géante, cités radieuses

Valérie Gelézeau

Ce livre est cité par

Kim, Kyungmi. (2018) *Korea's Quest for Economic Democratization*. DOI: [10.1007/978-3-319-57066-2_10](https://doi.org/10.1007/978-3-319-57066-2_10)

Gelézeau, Valérie. (2003) *Les grands hôtels en Asie*. DOI: [10.4000/books.psorbonne.2583](https://doi.org/10.4000/books.psorbonne.2583)

Shwayri, Sofia T.. (2013) A Model Korean Ubiquitous Eco-City? The Politics of Making Songdo. *Journal of Urban Technology*, 20. DOI: [10.1080/10630732.2012.735409](https://doi.org/10.1080/10630732.2012.735409)

Oppenheim, Robert. (2009) Valérie Gelézeau, Ap'at'ŭ Konghwaguk [On the Republic of Apartments]. *East Asian Science, Technology and Society: an International Journal*, 3. DOI: [10.1007/s12280-009-9080-y](https://doi.org/10.1007/s12280-009-9080-y)

Dugnoille, Julien. (2017) 'I heard a dog cry': More-than-human interrelatedness, ethnicity and zootherapy in South Korean civil society discourse about dog meat consumption. *Ethnography*. DOI: [10.1177/1466138117735540](https://doi.org/10.1177/1466138117735540)

