

OBSERVATOIRE URBAIN D'ISTANBUL
INSTITUT FRANCAIS D' ETUDES ANATOLIENNES

**BILAN CRITIQUE
DES POLITIQUES DE LOGEMENT SOCIAL
A ISTANBUL**

Marie TIXEIRE

Etude réalisée dans le cadre du DESS "Habitat et Politiques d'Aménagement", Université de
Toulouse Le Mirail

Janvier 2003

Note à l'attention des lecteurs : étude réalisée sur la base de sources écrites francophones et anglophones, et d'entretiens auprès de professionnels et de scientifiques du domaine concerné., durant les mois de novembre à janvier 2003, au cours d'un stage à l'Observatoire Urbain d'Istanbul.

Mes remerciements les plus chaleureux vont à toutes les personnes qui ont bien voulu me recevoir en entretien, qui m'ont ouvert leurs portes et m'ont orientée dans mes recherches (citées en fin de document) ; au petit monde de l'OUI : Jean-François Pérouse, Céline Borgel, David Béhar, Caroline Nizard, Kader GOMENGIL ; à tous les "attachés" de l'IFEA ; et à toutes celles et ceux –autochtones ou français expatriés- qui ont facilité mon travail en me donnant des petits coups de pouce de traduction, ou simplement garants de ma motivation, car ont rendu mon séjour passionnant.

Une politique qui refuse d'accepter ce qu'elle ne contrôle pas

Dans cette étude, nous nous emploierons à montrer qu'il existe plusieurs décalages entre les processus politiques de logement à Istanbul et les réels besoins de la ville.

Les politiciens promettent d'importantes constructions de logements pour tous, mais ont-ils réellement saisi l'état des besoins ? Ce besoin se situe-t-il au niveau de la demande pure et simple d'habitation ou plutôt au niveau de la requalification et de la réhabilitation des logements ?

Depuis les années 50', la ville d'Istanbul connaît des flux migratoires considérables. Les autorités n'ont pu faire face à ces déferlements et les migrants se sont logés par leurs propres moyens dans des *gecekondu*, habitations illégales.

Les jeux des politiciens locaux consistaient à, tantôt régulariser ces logements contre de frais suffrages, tantôt à les détruire.

Aujourd'hui, les planifications urbaines ont encore du mal à être appliquées : la présence mafieuse dans le marché de l'immobilier ou simplement l'irrégularité des méthodes est trop importante. Presque aucun contrôle n'est effectué par les collectivités et la corruption des décideurs locaux arrange le reste.

Devant cet échec urbanistique, les politiciens sont plutôt lents à régulariser les territoires incontrôlés. De plus, la spéculation foncière actuelle pousse les politiciens à la reconquête des terrains publics pour renflouer leurs caisses, donc aux destructions de quartiers de *gecekondu*.

Pourtant, c'est bien ici que se situe le besoin en matière de logement social : une régularisation de ces quartiers suivie d'une requalification, d'une mise aux normes.

Une certaine conception de la politique de logement social

Une politique de logement social telle que celle appliquée en France avec ses Offices d'Habitations à Loyers Modérés -dont les logements sont attribués à une population triée sur critères économiques et sociaux-, ou encore avec ses logements conventionnés, réhabilités avec des aides publiques, n'existe pas en Turquie ou très peu.

Très peu en effet, car il y a bien un service de la Mairie Métropolitaine du Grand Istanbul : "*Mesken ve Gecekondu İşleri Müdürlüğü*" (Direction des Affaires de Logement et des *Gecekondu*) qui construit des logements qu'elle attribue à des familles nombreuses à bas revenus, mais le nombre de logements attribués, en comparaison des besoins, est dérisoire (3500 logements alloués en plus de 35 ans, alors que les habitations "spontanées" se comptent en millions).

Par ailleurs, il existe une confusion terminologique à éclaircir avant de commencer cette étude.

L'expression "*toplular konut*", employée par les autorités turques, est souvent traduite en français par "logement social", le mot *konut* signifie "logement" mais *toplular* peut signifier "collectif" comme "social".

Dans le discours officiel, le logement social peut donc être du logement "de masse", c'est-à-dire du logement collectif pour loger la société Stambouliote toujours croissante.

Le concept de logement social, en tant qu'aide aux plus nécessiteux –telle que nous l'entendons en France-, doit donc être distinctivement différencié du logement collectif.

Dans cette étude, nous nous attacherons en premier lieu à traiter de la politique de logement social –concept français de logement pour les populations à faible revenu- mais cela recoupera forcément la politique de logement collectif qui est menée en priorité par les autorités pour loger les Stambouliotes, dont au moins ¼ des ménages gagnait moins de 500\$ par mois en l'an 2000, et peut donc être considéré comme nécessaire.

Présentation du plan de travail

La "ville" d'Istanbul en Turquie (plus précisément l'aire urbaine), est une des 10 "villes" les plus peuplées du monde. En l'an 2000, on lui comptait officiellement 10 millions d'habitants, "officiellement", car on estime que la population de la métropole doit atteindre jusqu'à 15 millions d'habitants.

Il existe un réel problème d'irrégularité à tous les niveaux, qui fausse toutes les statistiques. Les logements sont en majorité irréguliers, les travailleurs aussi, donc les personnes ne se déclarent pas et il est très difficile d'estimer les besoins en aide sociale et surtout d'appliquer de telles aides.

Les écarts entre riches et pauvres vont en s'accroissant dans ce pays en voie de développement et l'exode rural est toujours fort : la population continue de croître ; comment se loge t-elle ?

Dans une première partie, nous nous emploierons à analyser l'état du marché immobilier, pour tenter de comprendre le processus de logement des populations à faibles revenus à Istanbul et cerner les besoins réels.

Dans une seconde partie, nous verrons quelles sont les politiques préconisées par les autorités et comment elles sont appliquées aux niveaux national et local, en distinguant les politiques de logement de masse des politiques de logement social.

Nous verrons quels sont les décalages de ces politiques par rapport aux réalités urbaines : des besoins mal diagnostiqués et enflés pour soutenir une politique populaire, une vacance immobilière croissante causée par une bulle spéculative qui risque d'éclater et en conséquence un étalement urbain incontrôlable.

Dans une dernière partie, nous verrons quels comportements ont les autorités publiques face aux logements sociaux de fait que sont les *gecekondu* et autres habitations irrégulières, et comment l'outil urbanistique peut être utilisé dans une politique de logement social entendue comme une amélioration des conditions de logements existants avec des mesures de maintien des populations.

I. L'état de l'immobilier à Istanbul

A. Les besoins chiffrés en logements (croissance urbaine, pauvreté et logements) : problème de diagnostic

- *Une population proportionnelle à sa "gigantissime" ville*

Byzance, Constantinople, Istanbul, autant de noms pour une seule ville qui s'étale sur deux continents, quel meilleur reflet de sa démesure ?

Istanbul est aujourd'hui une super municipalité métropolitaine : *Istanbul Büyükşehir Belediyesi*, qui s'étale sur 24 arrondissements-municipalités (dont certains ont une population qui dépasse les 600 000), mais c'est également un département -qui porte le même nom que la ville- qui compte, lui, 32 arrondissements (dont 10 ont été créés depuis 1990), mais Istanbul est également une aire urbaine qui ne correspond pas forcément aux limites administratives.

L'agglomération d'Istanbul occupe un peu moins d'un cinquième de la superficie du département : 1 070 km² pour la ville et 5 711,92 km² pour le département¹.

Le dernier recensement officiel (datant de l'an 2000) fait état de 8 millions d'habitants pour la ville et de 10 millions d'habitants pour le département, mais l'ampleur de l'irrégularité de la situation des Stambouliotes fait que les données sont toujours gonflées de 2 à 5 millions, et on estime que la mégalopole (l'aire urbaine) porte entre 12 et 15 millions d'habitants.

- *Urbanisation et flux migratoires*

La Turquie, comme les autres pays en voie de développement, connaît depuis le début des années 50 une croissance particulièrement rapide de sa population urbaine, puisque près de 60% de sa population est urbanisée en 2000, contre 18% en 1950².

A Istanbul, dont la population a été multipliée par près de 10 en 50 ans³, la question de l'accès au logement s'est posée très rapidement, avec l'arrivée massive de milliers de migrants ruraux au milieu du XX siècle.

L'exode rural qui accroît la population des villes turques n'est pas prêt de s'arrêter, car d'après les experts⁴, le taux de population rurale va continuer à baisser jusqu'à 20 voire 10% avec le développement économique du pays (il est aujourd'hui à environ 35%).

Istanbul est la ville la plus attractive pour les migrants, car est la capitale économique et culturelle du pays ; elle regroupe officiellement 15% de la population totale de la Turquie⁵.

La ville a augmenté de près d'1 million d'habitants de 1997 à 2000, soit près de 330 000 habitants par an. Ceci vaut pour les chiffres officiels, mais montre déjà l'ampleur sous-jacente des chiffres réels, car cette augmentation annuelle est constante depuis la fin des années 70's.

Toujours est-il que les chiffres réels n'ont pu être établis : beaucoup de Stambouliotes ne sont pas déclarés car sont irréguliers au niveau de leurs logements, de leurs situations de travail, sont politiquement "indésirables", ou simplement vivent par intermittence entre Istanbul et leur région d'origine.

¹ "Istanbul en tableaux" Observatoire Urbain d'Istanbul, mai 2001

² Source : D.I.E. (Institut National des Statistiques)

³ 1 166 477 habitants en 1950 et 10 072 447 habitants en 2000 (données du département d'Istanbul)

⁴ Guzin KAYA, professeur d'urbanisme à Mimar Sinan Üniversitesi, Istanbul

⁵ Population totale officielle du pays en 2000 : 67,8 millions d'habitants

Mais cette masse peut s'être régularisée d'un recensement à l'autre et donc s'être déclarée. L'augmentation annuelle de 330 000 habitants est à relativiser et peut simplement être une visibilité accrue de la population dans les statistiques. On parle même d'un plafonnement dans l'augmentation de la population par rapport aux folles prévisions.

Avec ces problèmes d'irrégularité et de visibilité de la population, il apparaît déjà que les chiffres sont difficilement maniables pour établir un diagnostic sérieux des besoins en logements.

Est-il pensable que la ville augmente de plus de 80 000 logements par an, à la vitesse de sa population⁶ ?

Avant d'étudier les chiffres ayant rapport à l'évolution des constructions, il nous faut juger des besoins d'une aide sociale en matière d'habitations, voyons donc quel est l'état de nécessité de la population de cette mégalopole.

- *La pauvreté à Istanbul*

Les statistiques peuvent difficilement parler d'elles-mêmes dans le domaine de la pauvreté "économique", car les indicateurs utilisables évoluent chaque année avec moult fluctuations : celles de la livre turque (inflation annuelle moyenne supérieure à 50% depuis plus de 20 ans⁷, et pourtant d'environ 20% en 2002), celle des produits de la croissance économique et donc des revenus (secoués par les crises) et par conséquent celles du pouvoir d'achat. Il est difficile de réaliser une analyse de l'évolution de la pauvreté dans ces conditions d'autant plus que chaque institution qui propose un seuil de pauvreté le place à différents niveaux.

Ainsi, le nombre de ménages qui auraient besoin d'une aide sociale minimale en Turquie a été évalué à 1,7 millions en 2002 (par deux sociologues de l'Université du Bosphore pour une enquête sur le fonds d'aide sociale "Fak-Fuk-Fon"⁸), ce qui représente 10% de la population totale du pays.

D'après une étude de l'Organisation Nationale de Planification (DPT), en 1996, c'est la moitié de la population turque qui vivait en-dessous du seuil de pauvreté (32 millions des 64 millions de Turcs d'alors). Ce seuil avait été fixé à 484 US\$ par an et par habitant (64 millions LT d'alors), et était insuffisant pour notamment satisfaire le besoin de 2 450 calories par jour. La Banque Mondiale a, quant à elle, estimé le seuil de pauvreté à moins de 1 US\$ par jour (soit 365 US\$ par an et par habitant) et a compté que 2,4% de la population turque vivait sous ce seuil en 1998, et que seuls 18% des Turcs vivaient avec moins de 730 US\$ par an (soit 2 US\$ par jour).

Alors que conclure de toutes ces versions ? combien y'a t-il de pauvres en Turquie ? 2,4% des habitants, 10%, 18% ou 50% ?

A Istanbul, capitale économique de la Turquie, la situation financière des habitants est différente de celle du reste du pays, pour ne pas oublier de prendre ce facteur en compte et pour ne pas nous perdre parmi tous ces seuils de pauvreté, nous nous bornerons ici à présenter un tableau des revenus des ménages d'Istanbul datant du premier semestre 2000. On peut y observer qu'au moins un quart des ménages Stambouliotes gagne moins de 501 US\$ par mois (soit moins de 4 US\$ par jour par personne) :

Répartition des revenus mensuels à Istanbul pour les 6 premiers mois de 2000

	% des	% du	Plus haut revenu	Plus faible revenu
--	-------	------	------------------	--------------------

⁶ en considérant la moyenne nationale de 4 personnes par ménage : 82 000 logements pour loger les nouveaux 330 000 habitants

⁷ A. Gresh et D. Vidal "Les 100 portes du proche orient", ed. de l'atelier

⁸ Ayşe Buğra et Çağlar Keyder, Electroui n.11

	ménages	revenu	du groupe en \$	Du groupe en \$
Super Riches (premier 1%)	1 (19000 foyers)	29	Revenu moyen : 46 857	
Hauts Revenus (2^{ème} à 7^{ème} tranche)	6	17,6	8 000	3 350
Haut-moyens revenus (8^{ème} à 24^{ème} tranche)	17	21,2	3 150	1 400
Bas-moyens revenus (25^{ème} à 74^{ème} tranche)	51	26,3	1 375	520
Bas revenus (75^{ème} à 100^{ème} tranche)	25	5,9	501	146

(source : ¹ Mustafa Sönmez, « 2000'de Türkiye'de Gelir Eşitsizliği », *Özgür Üniversite Forumu*, numéro spécial « kompradorlaşma », février 2001, pp.64-76.)

Il faut cependant savoir que, selon les experts, les revenus déclarés ne représentent que la moitié des revenus à Istanbul, car le travail au noir est estimé à au moins 50% de l'emploi ; ces valeurs sont donc à fortement relativiser.

Par ailleurs, les systèmes d'entraide sont très forts en Turquie (familiaux, religieux, communautaires), et le fait de ne pas percevoir un "pouvoir d'achat" régulier n'est pas forcément significatif de pauvreté. La forte solidarité et la facile organisation parallèle font que des personnes sans revenus réguliers peuvent avoir un toit, de la nourriture et du travail.

Par contre, pour ce qui est de la qualité des conditions de vie, il en est autrement si on les compare à celles des pays développés.

Pour utiliser d'autres données que celles purement économiques, voyons l'indicateur de pauvreté humaine (IPH-1) que propose l'UNDP⁹. Cet indicateur est calculé d'après : la probabilité de décéder avant 40 ans ; le taux d'analphabétisme des adultes ; le taux de population privée d'accès à l'eau potable, aux services de santé, à l'assainissement et l'insuffisance pondérale des moins de 5 ans (données émises par l'ONU, l'UNESCO, l'UNICEF et la Banque Mondiale).

Ainsi, selon son rapport mondial sur le développement humain, la Turquie, en 1998, avait un indicateur de pauvreté humaine (IPH-1) de 16,4%¹⁰.

Pour cette étude, le niveau de pauvreté à mesurer doit être celui du besoin en logement social. Il faut donc connaître la taille de la population n'ayant pas les moyens de se loger. On sait que des personnes, arrivant en masse des campagnes depuis les années 50's, se sont construit leurs propres "baraques" sur des terrains ne leur appartenant pas. On appelle ces habitations les *gecekondu*¹¹.

Il pourrait sembler logique de s'attacher ici au nombre de *gecekondu* pour avoir une idée de la masse de Stambouliotes trop pauvres pour se loger "régulièrement" et qui auraient donc nécessité une aide sociale : 40% des habitants d'Istanbul vivrait en *gecekondu* à Istanbul¹², soit environ 4 millions de personnes. Cependant, les *gecekondu* sont souvent de plus en plus assimilés aux simples constructions illégales qui sont monnaie courante en Turquie. Des distinctions sont donc à apporter entre les différents types de constructions illégales et autres auto-constructions. Ce peuvent être des constructions sans autorisation officielle, sans respect des normes prévalant, ou sur un terrain indûment accaparé ; si tous ces types de constructions sont pris en compte, 65% des logements de la ville en font partie. Donc construction illégale ne veut pas forcément dire "logement du pauvre".

⁹ *United Nations Development Program* (www.undp.org)

¹⁰ Quelques autres données de pays en voie de développement pour éléments de comparaison (les pays développés ont un autre indicateur de pauvreté : IHP-2) : l'Iran présente un IHP-1 de 19,2%, l'Ethiopie : 55,3%, le Chili : 4,7%

¹¹ Se traduit littéralement par : "posé en une nuit"

¹² Erol Tümerkekin (2000)

▪ *Combien de logements sont nécessaires à Istanbul ?*

Pour résumer, 4 millions de personnes vivent dans des habitats spontanés à Istanbul et pourraient être considérés comme nécessitant un logement social. Cependant on a vu qu'il ne faut pas assimiler logement illégal et logement précaire, mais il semble difficile de trouver des statistiques qui distinguent ces deux types.

De plus, les chiffres ne sont pas fiables et les versions divergent : selon un rapport de la Chambre des Urbanistes d'Istanbul, 75% des 1,7 millions de logements recensés à Istanbul sont illégaux¹³ soit 1 million 275 000. D'autres experts ont estimé les *gecekondu* à 600 000 à Istanbul en l'an 2000¹⁴, soit 35% des 1,7 millions de logements officiels à Istanbul (officiellement, 258 000 ont été décomptés, soit 15% des logements). D'autres sources nous apprennent que 33,9% des Turcs vivaient en *gecekondu* en 1990¹⁵, et d'autres encore nous parlent de 50% des Stambouliotes (note 13). Ils augmenteraient en nombre de plus de 10% par an (note 13).

On compte donc entre 2 et 4 millions de Stambouliotes vivant en *gecekondu* ou constructions illégales.

Par ailleurs, 330 000 personnes viendraient grossir la ville chaque année. Parmi elles, combien auraient besoin de bénéficier d'une aide en termes d'habitat ?

Si l'on considère que l'augmentation démographique est majoritairement due à la migration et non à l'accroissement naturel, on peut penser que ce sont les migrants ruraux en quête de travail qui forment l'essentiel de ces 330 000 nouveaux Stambouliotes, donc des personnes sans revenus, autrement dit, "pauvres". Qu'en est-il du nombre de logements pouvant les accueillir ?

Par ailleurs, à partir de photographies aériennes, le *DIE*¹⁶ a estimé, en juillet 2000, le nombre de logements dans le département d'Istanbul à 3 millions 393 000 (soit un cinquième des logements de Turquie!). En 1984, avaient ainsi été comptés 1 million 378 000 logements.

En 16 ans, de 1984 à 2000, il y a donc eu une augmentation des logements de 146,2%, ce qui fait une augmentation moyenne annuelle de plus de 9%. Or, ce rythme est plus rapide que la croissance démographique du département : la population a augmenté en moyenne de 4,7% par an dans la même période (1985-2000).

Le nombre d'habitations augmente donc plus vite que le nombre d'habitants.

Selon un rapport de la *Chambre des Urbanistes d'Istanbul*, le parc de logements permettrait au total de loger 24 millions de personnes, soit environ le double de la population estimée à Istanbul¹⁷.

Le stock de logements officiel peut pourtant sembler insuffisant pour loger toute la population Stambouliote (toujours selon la Chambre des Urbanistes d'Istanbul, ce stock officiel se monte à 1,7 millions, soit la moitié de ce qui a été recensé dans le département par le *D.I.E.*), mais c'est sans compter les logements officieux et la vacance.

Aujourd'hui, d'après *TOKI*¹⁸ aussi, il y aurait un excédent de logements à Istanbul, mais ces informations sont à prendre avec des gants dans notre étude, car il n'est pas possible de savoir si elle concerne toutes les classes sociales.

¹³ journal *Cumhuriyet* 20/11/2002, électroui n.11

¹⁴ Murat Erginöz (2003)

¹⁵ Keles (1990)

¹⁶ *Devlet İstatistik Enstitüsü* (Institut national des Statistiques)

¹⁷ *Cumhuriyet* 20/11/2002, Electroui n.11

¹⁸ *Toplu Konut İdaresi* = Administration du Logement Social

En effet, il a été observé un véritable "boom" de la construction de villas et autres résidences de luxe ces dernières années. On assiste à un phénomène de construction démesuré car la faible garantie de l'épargne bancaire, due à l'inflation, incite les petits épargnants à investir dans la pierre pour protéger leurs économies. Cependant, la sur-offre semble correspondre de moins en moins à la demande et la vacance grossie.

Cette vacance se retrouve-elle dans les logements pour la population à revenu modeste ? En 1998, on comptait que 60% des constructions faites ces 25 dernières années étaient des *gecekondu* et "*apartkondu*"¹⁹, donc le taux de vacance, qui est si élevé, évolue certainement plus vite dans les habitats plus luxueux -dont la construction explose- mais reste certainement considérable dans les habitats plus précaires -dont la construction était majoritaire pendant plusieurs décennies.

A priori, les chiffres ne montrent donc pas de manque en termes de logement, mais plutôt une sur-offre.

Cependant, le nombre d'habitations illégales et par la même -mais sur d'autres critères également- précaires, est immense puisqu'il concernerait près de 40% des logements (note 12).

Une fois encore, nous rappelons que toutes ces analyses statistiques doivent être relativisées et n'être utilisées qu'à titre d'indices car l'ampleur du décalage entre les données officielles et réelles est inconnue.

B. Sur-offre du marché immobilier, spéculation, crise bancaire : vers un éclatement de la "bulle" ?

▪ *Etat de la Demande*

Il est dans les mœurs Turcs d'être propriétaire de son logement, et la location ne semble pas être très prisée -bien qu'on observe que ce rapport au logement soit en expansion. Il en résulte d'importants mouvements d'achats et de vente dans le milieu immobilier.

De par l'arrivée annuelle en masse de populations venant du reste du pays, la demande de logements a toujours été conséquente et a été la première raison de l'emballement de la construction.

Ces deux dernières années, la demande en matière de logements ne semble plus suivre l'offre, cette conclusion peut se tirer à la vue de la dépréciation de la valeur immobilière qui semble se tramer.

D'après un rapport du *Kuzeybati Worldwide Real Estate Service*²⁰, suite aux crises économiques de 2001, les prix du foncier et de l'immobilier ont chuté : le prix moyen de l'immobilier à l'achat se situait autour de 450 US\$ le m², ce qui est nettement inférieur aux années précédentes. Les résidences de luxe auraient également perdu jusqu'à 25% de leur valeur.

Ce rapport prévoyait pour 2002 une sur-offre dans le marché immobilier (sauf pour les hôtels et autres habitations vacancières).

En ce qui concerne l'analyse de la demande en termes de type d'habitat, selon une étude des marchés fonciers et immobiliers à Istanbul datant de 1998²¹, on observe une augmentation de la demande de logements toujours plus petits (inférieurs à 80 m²), une augmentation de la demande de logements en location et une augmentation de la demande de logements pour des courtes durées.

¹⁹ Pérouse (1998-A)

²⁰ Etude portant sur le marché immobilier à Istanbul, réalisée en 2001

²¹ J.F. Pérouse (1998-B)

La baisse de la demande de logements ne semble donc effective que pour la demande de logements de classes moyennes et supérieures (c'est la majorité des constructions, donc on voit aisément que la demande ne suit plus l'offre) mais la demande de logements "sociaux", c'est-à-dire de logements pour ménages à bas revenus, est peut-être toujours importante. Là encore, pour diagnostiquer cette demande, il faudrait qu'une offre puisse être mise en parallèle. Mais l'offre officielle de logements sociaux est pratiquement nulle, et il n'est pas possible au niveau de cette étude de pouvoir connaître les chiffres réels de l'offre de logements irréguliers, puisqu'ils ne peuvent - de par leur statut- faire l'objet de statistiques sérieuses.

La demande de logements, en ce qui concerne les achats réguliers, donc pour classes économiquement supérieures, ne baisse pas forcément à Istanbul, mais elle n'augmente pas aussi vite que l'offre.

- *Etat de l'Offre*

La construction immobilière de ces 10 dernières années, d'après les statistiques officielles, a été constamment élevée, mais une baisse des valeurs immobilières et des demandes de permis de construire commence à se faire entre voir.

Aujourd'hui, les investissements en construction se font surtout dans le logement de luxe (ou prétendu tel) pour assurer une rentabilité aux entreprises de construction. On observe à Istanbul une fuite des plus aisés vers les cités de standing périphériques et une dégradation du bâti ancien dans la vieille ville.

Les nouvelles opérations sont surtout des résidences fermées pour classes supérieures et moyennes-supérieures.

Entre les *gecekondu* auto-construits par les classes pauvres pour pallier leurs besoins de logements et l'investissement dans les logements de luxe par les entrepreneurs qui recherchent un maximum de rentabilité, le fossé social qui existe entre riches et pauvres se concrétise au niveau résidentiel, et la ségrégation sociale n'en est que plus spatiale.

Selon une estimation de Murat Erginöz²², 50% des logements à Istanbul sont des auto-constructions illégales (*gecekondu* et/ou *apartkondu*), 10% sont des logements de "luxe" (de plus de 100 m²) et les 40% restant sont les logements dits "sociaux" de masse (immeubles construits par les institutions publiques, et *gecekondu* réhabilités).

Selon l'étude des marchés fonciers et immobiliers à Istanbul de 1998 (note 19), on observe une organisation de l'offre de logements en location (il existe de plus en plus de nouvelles rubriques pour la location dans les quotidiens) et une augmentation de l'offre de logements très hauts de gamme couplée avec une augmentation de l'offre de villas (le mode d'habitat individuel de standing se répand en lotissements clos, en périphérie).

Toujours selon cette étude, le marché immobilier "irrégulier" est important et beaucoup de transactions sont opérées hors cadre juridique. La profession immobilière tente tout de même de s'organiser, de se professionnaliser, en imposant certaines règles (des formations diplômées etc.), mais il y a beaucoup d'amateurisme et la perspective de spéculation pousse le système à rester dans le "flou".

Mais l'offre est inadaptée et surdimensionnée : l'investissement dans la pierre est très fort en Turquie car c'est un mode d'épargne plus sûr que l'épargne bancaire (qui subit la forte inflation dont le taux moyen annuel dépasse 50% depuis plus de 20 ans²³).

²² Architecte de la Direction du Logement et des *gecekondu*s de la mairie d'Istanbul

²³ Nous précisons que ce taux est pourtant "tombé" à environ 20% en 2002

Par ailleurs, de grands groupes entrepreneurs construisent des immeubles sans répondre à aucune commande. En fait, ils anticipent la demande pour profiter d'une opportunité politique, foncière ou par peur de l'augmentation soudaine des coûts de construction. Ces constructeurs compensent leurs dépenses sur d'autres segments du marché (comme le logement de luxe), en attendant la rentabilité future de leurs constructions anticipées. Comme les zonages des plans d'urbanisme sont facilement contournés (par "graissage de patte") et peu de contrôles sont effectués, les constructeurs trouvent toujours des terrains pour construire et, tant que la rentabilité est là, ils n'hésitent pas à participer ainsi à l'étalement de la ville.

Une des conséquences est que la ville est parsemée de bâtis en attente, de gros œuvres inachevés, mais la principale conséquence est que ceci contribue bien-sûr à gonfler la "bulle" immobilière et une forte dépréciation du marché est attendue et commencerait à se faire sentir.

Ainsi, un rapport de la Présidence de l'Institut National des Statistiques du 3^{ème} trimestre 2002 (tableau ci-dessous²⁴), fait état d'une baisse d'environ 57% des demandes de permis de construire de bâtiments habitables en Turquie (maisons et appartements) par rapport à l'année d'avant et d'une baisse de 30% des demandes de permis d'occupation de bâtiments du même type.

USE OF BUILDINGS AND RATIO OF CHANGES ACCORDING TO CONSTRUCTION PERMITS AND OCCUPANCY PERMITS IN THE THIRD QUARTER OF 2001 AND 2002

A . Number of building		B. Floor area (m ²)		C . Value (million TL.)		D . Number of dwelling units	
Use of building		Construction Permits			Occupancy Permits		
		2001	2002	%	2001	2002	%
General total	A	64 963	28 460	-56,2	50 448	38 547	-23,6
	B	48 715 292	22 570 858	-53,7	23 279 406	18 503 636	-20,5
	C	8 786 678 011	5 375 672 245	-38,8	3 996 798 944	4 254 247 883	6,4
	D	238 693	101 046	-57,7	141 230	92 593	-34,4
House	A	33 348	14 047	-57,9	21 664	15 090	-30,3
	B	6 825 350	3 143 415	-53,9	2 927 038	2 179 866	-25,5
	C	1 197 771 235	702 867 670	-41,3	477 370 221	476 791 381	-0,1
	D	43 337	18 371	-57,6	24 197	17 140	-29,2
Apartment house	A	24 256	10 656	-56,1	26 010	17 757	-31,7
	B	27 377 117	12 032 298	-56,0	14 697 975	9 893 833	-32,7
	C	4 998 686 013	2 903 525 386	-41,9	2 584 661 495	2 287 123 159	-11,5
	D	195 356	82 675	-57,7	117 033	75 453	-35,5

Cependant, il faut prendre ces chiffres avec autant d'attention que les autres statistiques officielles, car les demandes de permis de construire ne sont pas faites naturellement (le marché immobilier est majoritairement "parallèle") et les demandes de permis d'occupation sont encore moins nombreuses²⁵, les constructeurs s'en passent car l'irrégularité dans le milieu est implicitement admise depuis que les autorités ont abandonné toute tentative de contrôle et de punition.

Par ailleurs, en ce qui concerne la baisse des constructions, on peut également incriminer les séismes de 1999, qui ont entraîné un renforcement des contrôles de respect des normes et surtout une réduction des autorisations de constructions dans certains arrondissements.

²⁴ www.die.gov.tr

²⁵ A titre d'exemple, même à Ankara, capitale politique du pays, les médias ont dénoncé le fait que beaucoup de bâtiments publics n'avaient pas fait l'objet de demande de permis de construire : le siège du premier ministre entre autres, mais encore plusieurs université etc.

Le domaine du logement constitue 86% de la construction du pays (en ce qui concerne la demande de permis de construire de 2002), mais la baisse de demande de permis de construire et d'occupation touche tous les types de bâtiments.

Cette baisse nationale des constructions s'accompagne d'une dévaluation de l'immobilier avec une dépréciation des valeurs, comme indiqué dans ce tableau, de plus de 41% de 2001 à 2002.

- *Spéculation immobilière*

Ce désir d'être propriétaire de son habitat, qui est commun aux ménages Turcs, transforme le logement en un objet de commerce courant.

De plus, par l'arrivée annuelle massive des migrants en recherche de logement, une forte inflation forçant à investir dans la pierre, et un marché immobilier peu contrôlé, la spéculation foncière et immobilière est bien développée à Istanbul.

Il existe des opportunités de réalisation de gains pour les habitants de logements "aux normes" comme pour ceux des *gecekondu* lorsqu'ils voient leurs logements régularisés au cours des campagnes politiques.

Avec la valorisation soudaine d'un quartier qui se voit doté d'infrastructures et desservi par les transports en commun etc., le marché des *gecekondu* peut devenir très spéculatif.

L'objectif premier de l'habitat auto-construit est de se loger à moindre coût : la main-d'œuvre est gratuite, il n'y a pas de démarche légale coûteuse auprès des institutions officielles (puisque'il n'y en a pas du tout), les matériaux sont bon marché (car de piètre qualité) et le terrain est gratuit ou peu cher (payé généralement à des organisations mafieuses et non aux réels propriétaires).

Ainsi les propriétaires de *gecekondu* n'ont pas investi beaucoup d'argent au départ. Une fois leur maison légalisée par des politiciens locaux soucieux de récupérer des suffrages, ils peuvent construire des étages supplémentaires ou revendre leur bien tel quel et réaliser une plus value.

Un historique du phénomène de commercialisation des *gecekondu* a été établi par Murat Erginöz (note 22) :

- Avant les années 1960 : il n'y a pas de *gecekondu* à louer, les familles habitent dans ceux qu'elles construisent,
- années 60-70 : certains propriétaires construisent plusieurs *gecekondu* et les louent,
- années 70-80 : des "entreprises de bidonvilles" procurent des terrains aux pauvres, construisent et vendent des *gecekondu*,
- depuis les années 80 : la construction de *gecekondu* est considérée comme une activité commerciale.

Les premiers constructeurs de *gecekondu* se sont enrichis en 10-15 ans par l'augmentation de la valeur de leurs maisons (valeur venant surtout de la politisation-légalisation des quartiers).

Aujourd'hui ce sont des organisations plutôt mafieuses (en tout cas non déclarées) qui ont compris comment profiter de ces opportunités financières de revente de terrains et de maisons illégales et qui gèrent le marché des *gecekondu*.

Ils vendent des parcelles de terrains publics (donc ne leur appartenant pas) à des migrants ruraux ou bien des terrains légalement achetés mais en zones *a priori* inconstructibles, ou encore des baraques sur des emplacements légaux mais dont les normes de construction n'ont pas été respectées.

Bref, ces petits entrepreneurs vendent des logements illégaux mais à bas prix -car ils n'ont pas nécessité un fort investissement.

"2 mai 1994

Juste devant ma maison il y a un ravin. En fait, quand on regarde comme cela, on ne le voit pas. On voit juste une immense étendue de terre. En effet, pendant 2 ans, des camions ont transporté de la terre pour le combler. Tout vient de cette mafia des terrains. Pour gagner quelques sous de plus, ces types vendent aux pauvres les rochers et les ravins qu'ils ont recouvert de terre. Aujourd'hui encore, ils ont vendu à un pauvre gars 200 mètres carrés de comble. Pour le moment, il y a 5 maisons. Mais, bientôt, il y en aura 20. J'ai beau expliquer à mes voisins que ces terres ne sont pas viables, personne ne m'écoute. La pluie et la neige vont faire d'immenses crevasses dans la terre, et les gens qui habitent dessus n'en savent rien. Plus tard, qui sera responsable de la catastrophe ? Personne. Car il n'y aura pas de preuves. Notre quartier est plein de gens qui ne savent pas défendre leurs droits et qui ne voient pas ce qui est devant leur nez. Si c'est ça la vie, il vaut mieux crever !"²⁶

D'autres acteurs du milieu immobilier procèdent à des opérations de spéculation : Les coopératives de construction²⁷, par exemple, ont des facilités pour acquérir des terrains publics, donc à moindre coût. Bien que les crises bancaires et économiques de 2001 les aient coulées pour partie, celles qui s'en sortent sont celles qui font de la spéculation en construisant dans les segments-niches du marché : logements de luxe ou résidences secondaires. Ce qui est complètement contradictoire avec l'objet premier des coopératives de construction (soi-disant non-lucratives) qui est de fournir un toit à des cotisants en besoin de logement (et non une villa secondaire dans une cité privée de luxe...).

C. Les principaux acteurs du marché immobilier "social" :

Le processus d'urbanisation que connaît Istanbul depuis plus d'un demi-siècle, on l'a vu, s'est transformé en un mécanisme spéculatif. Dans les années 50's, au début des grosses vagues d'immigration, l'Etat a vite été dépassé, et n'a pu contrôler les constructions illégales, tout comme il n'a pu enclencher les constructions nécessaires pour le logement de ces populations.

Dans les années 60', l'Etat prévoit même de réduire la part (déjà très basse) des investissements publics engagés dans la production de logements.

Il s'est contenté de financer des programmes de crédits d'aide au logement à travers 2 banques publiques : la *Emlak ve kredi bankasi* qui accorde des prêts au logement à des conditions préférentielles aux particuliers, et la *Sosyal Sigortalar Kurumu* qui accorde des prêts à la construction à des conditions préférentielles à des coopératives de construction.

Les coopératives et la *Emlak Bank* ont été des acteurs importants de la construction de logements "sociaux" (sociaux en cela qu'ils bénéficiaient d'une aide publique).

En 1981-84, la "loi du logement social" prévoit la création d'un Fonds du Logement Social géré par TOKI (*Toplu Konut Idaresi* = administration du logement social (de masse)) pour aider financièrement les entreprises de construction privées et les inciter à augmenter leur rythme de production.

La Grande Municipalité Métropolitaine d'Istanbul est également devenue un acteur de la construction de logements "sociaux" (en terme de logements de masse) par l'entremise d'une société immobilière qui lui appartient à 50% : *Kiptaş*.

Un autre acteur sont les *vakıf*, qui sont des institutions religieuses ou des fondations indépendantes et qui ont un objet caritatif et ont un stock de logements à caractère social.

Enfin, tous ces logements ne sont pas forcément accessibles aux populations à faibles revenus (car trop chers ou en nombre insuffisant), c'est pourquoi nous prendrons en compte ici comme un autre acteur important du marché immobilier "social", les *gecekondu* et autres *apartkondu*, qui sont, de fait, des logements sociaux et, selon les estimations, représentent 40% ou 50% des logements d'Istanbul.

²⁶ Extrait d'"*Une femme des gecekondu*" de Nalan Türkeli (2000)

²⁷ voir chapitre I. C p.

- *Emlak Bankası*

L'*Emlak ve Kredi Bankası* (Banque du Foncier de Turquie) est créée en 1926 sous le nom de "Banque du logement et des orphelins". En 1946 les nom et statut changent, l'Etat veut lui conférer un rôle d'incitateur à la construction de logements.

De 1946 à 2000, elle construisait et vendait des logements à bas prix en donnant des crédits par hypothèque. Même si ces aides devaient être adressées à tous les types de population (classes moyennes, riches et pauvres), ce sont surtout les familles de revenus moyens qui en profitent, car le prêt ne couvre pas tous les coûts et il faut pouvoir assurer un capital de départ que ne possèdent pas les plus pauvres.

Le rôle social de l'*Emlak Bank* est donc contestable dans sa réalisation.

Elle a financé la construction de 45 763 logements à Istanbul²⁸. Mais en l'an 2000, sa fragilité due à une mauvaise gestion ne supporte pas la crise bancaire et elle ferme...

- *Coopératives*

Les coopératives de logements (*Yapi kooperatifleri*) sont –à l'origine tout au moins- des acteurs non lucratifs de la construction, ils regroupent des demandeurs de logements par branche professionnelle. Pour créer une coopérative, au moins 7 personnes doivent se rassembler, trouver un terrain (en général, on leur octroie des terrains publics facilement), préparer un projet et demander un crédit d'aide à la construction. Les membres payent des petites mensualités.

Le système des coopératives a bien marché pendant les années 70' car la production de logements en séries permettait aux adhérents de devenir propriétaires à moindre coût par économie d'échelle.

Dans les années 1985-90, les coopératives réalisent de grands ensembles transformés en opérations spéculatives, car les constructions se font sur des terrains *a priori* inconstructibles, avec - pour une rentabilité maximale – le plus de logements possibles sur les plus petits terrains possibles.

Ce système était prévu pour les fonctionnaires et les ouvriers mais a été largement utilisé par les autres branches professionnelles à plus hauts revenus qui y ont vu l'intérêt spéculatif, et au final, les ouvriers, et la population à faible revenu en général, n'en ont finalement pas beaucoup bénéficié pour se loger.

Beaucoup de coopératives existent encore même si peu aboutissent et, suite à l'effondrement du système bancaire en 2001, beaucoup ont disparu. Les coopératives qui s'en sortent sont celles qui font de la spéculation et construisent des logements de luxe ou des résidences secondaires, les coopératives de groupes de personnes à hauts revenus, en somme.

Les coopératives opèrent généralement aux marges de l'aire urbaine car les prix du sols et les opportunités foncières sont plus intéressants et l'acquisition de terrains publics leur est facilitée. Cependant, la forte inflation qui complique leurs relations avec les banques créditrices et alourdit les coûts de matériaux de construction importés, entraîne les coopératives vers la faillite. Sur les 33 833 coopératives créées entre 1985 et 1995, seules 26 570 étaient encore en activité en juin 1995²⁹.

Beaucoup de chantiers sont tout simplement abandonnés ou s'éternisent (il y a en moyenne plus de deux ans entre le début des chantiers et l'habitabilité des logements, parfois les immeubles sont donc partiellement habités dans les étages finis³⁰) et les coopératives ont plutôt tendance à se transformer en promoteurs immobiliers de fait.

²⁸ Istanbul Chamber of Commerce, 2000

²⁹ J.F. Pérouse (1998-A)

³⁰ J.F. Pérouse (1998-B)

Depuis les années 50's-60's, les experts estiment à 100 000 le nombre de logements qui ont été construits par les coopératives à Istanbul³¹.

- *Kiptaş*

La Grande Municipalité Métropolitaine d'Istanbul a signé en 1995 un contrat de sous-traitance avec une société immobilière de construction qui lui appartient à 50% : *Kiptaş*. Cette entreprise est donc semi-privée mais on peut la considérer comme la filiale de la mairie pour la construction de logements sociaux (ici "logement social" revêtant la signification de "logement collectif"³²).

Kiptaş étant la plus grosse entreprise de construction du genre, elle n'a presque pas de concurrence : de par la garantie de recevoir les commandes de la ville et d'avoir des facilités pour l'acquisition de terrains publics elle a un monopole assuré dans son domaine.

Ces logements collectifs publics sont vendus avec des facilités financières : les particuliers qui désirent acquérir un de ces logements payent leurs appartements en 48 à 60 mois en versant tous les mois un montant fixé à l'avance à la *Vakıf Bank* (la banque partenaire de *Kiptaş*)³³.

Malheureusement, une fois encore, ce système de crédit logement n'est pas accessible aux personnes ne possédant pas de crédit de départ. Le client moyen de *Kiptaş* gagne plus de 2 milliards de LT par mois (environ 1 000 \$), ce sont des bureaucrates, des artisans indépendants, des commerçants etc.

Aujourd'hui, il n'y aurait vraisemblablement presque plus de terrain à acquérir sur Istanbul. L'Etat qui en fournit à *Kiptaş* peut en contre-partie obtenir des logements pour ses fonctionnaires. Ainsi, une grande partie des logements construits ne sont même pas mis sur le marché.

Kiptaş ne semble pas subir la baisse de la demande immobilière (due à la sur-offre) et tous les logements en cours de construction ont déjà été vendus. Une publicité sur la sécurité sismique des terrains sur lesquels *Kiptaş* construit, serait un fort argument de vente : les ¾ des logements créés par *Kiptaş* se trouvent à *İkitelli* près de l'aéroport international d'Istanbul sur des terrains moins soumis aux risques sismiques et qui sont donc assez convoités.

Les logements bon marché que l'entreprise propose, sont ceux de 60 m² -la surface la plus petite- et ce sont ceux qu'elle considère comme des "logements sociaux" (car les moins chers...). Cependant, ils ne sont pas assez rentables (car d'après la direction commerciale "*les pauvres n'achètent pas, ils préfèrent rester en gecekondü*") et *Kiptaş* ne construit plus rien en dessous de 87 m². En fait, les logements ont même été redéfinis vers le type immeuble-bas, voir villa, plus sûr en cas de tremblements de terre (une bonne justification pour s'attaquer à la part de marché "classes moyennes-supérieures", plus rentable...). L'entreprise ne se considère donc plus du tout comme un constructeur de logements sociaux (en terme d'aide aux plus nécessiteux), mais bien comme un constructeur de logements de masse, voir de logements de standing.

Kiptaş est le principal constructeur pour l'agglomération d'Istanbul et a déjà créé 4 quartiers sur la rive européenne et 6 en Asie (et totalise donc un peu moins de 20 000 logements).

³¹ J.F. Pérouse, responsable de l'Observatoire Urbain d'Istanbul depuis 1999, IFEA

³² voir l'introduction pour les explications terminologiques

³³ Il existait un système avec un montant moins important mais il était indexé sur la livre turque (qui continue de subir une inflation de 50% par an) et le risque de perdre de l'argent et de ne pouvoir finir de payer l'appartement était trop important, *Kiptaş* a perdu beaucoup de clients à cause de ce système et un système de montants fixes a donc été proposé ; le risque (de perdre de l'argent pour *Kiptaş*) étant inclus dans le montant, le total est plus cher.

Leur actuel projet est la construction d'un 5ème quartier sur la rive européenne, avec un objectif de 8 000 logements.

- *Vakif*

La Direction Générale des Fondations (pieuses), qui dépend du 1^{er} ministre, possède un parc de logements (et de locaux commerciaux) inconnu en taille, et dont une partie est louée à faible prix –malgré les augmentations récentes- à des nécessiteux³⁴. Il en résulte hélas un état du bâti catastrophique, car aucun investissement n'est faisable pour l'entretien.

- *Marché parallèle et Gecekondu*

On peut définir le terme de *gecekondu* comme une habitation auto-construite sur un terrain appartenant à un autre, sans permission, sans respect des lois de construction et des règles sanitaires, pour répondre au besoin d'hébergement de la manière la plus économique. Certains *gecekondu* peuvent avoir été construits de manière très professionnelle et n'avoir aucune autre différence avec les autres bâtiments légaux ... que leur légalité.

Le flux d'immigration, le plus souvent, qui vient des régions rurales de la Turquie vers Istanbul, on l'a vu, est considérable, il atteindrait aujourd'hui officiellement 330 000 personnes par an. Ce sont ces nouveaux migrants qui ont toujours constitué la majorité des constructeurs de *gecekondu*.

"A l'origine, dans les années 50, les nouveaux arrivants construisaient des maisons imbriquées à l'intérieur de la ville même. Puis le phénomène s'amplifiant, ces constructions de brique et de broc ont été faites à la périphérie, sans permis. On les a appelées gecekondu, ce qui signifie "posé la nuit". Aujourd'hui, c'est plus systématisé. Il existe une véritable mafia des terrains : des individus accaparent des terrains qui sont en général la propriété de l'Etat. Ils font venir des paysans, ils déboisent, et font construire des maisons. Et puis cela devient un état de fait. Le gouvernement, qui n'a pas les moyens de raser systématiquement ces constructions – même s'il y a quelques démolitions ponctuelles qui contribuent à entretenir la peur et la précarité dans ces quartiers – et de faire construire des logements sociaux à loyers modérés, laisse plus ou moins faire les choses."³⁵

60% des constructions faites ces 25 dernières années sont des *gecekondu* et *apartkondu* (petits immeubles résidentiels illégaux), voyons quel est le processus d'auto-construction décrit par Stéphane Yerasimos en 1997³⁶ :

Il y a plusieurs étapes vers la possession d'une maison auto-construite : les migrants sont tout d'abord logés chez des parents en quartiers périphériques auto-construits ou louent des hébergements en centre-ville. Plus tard, ils choisissent un site définitif d'auto-construction lié à la proximité du lieu de travail ou à la présence de parents ou de personnes de leur communauté d'origine, mais aussi lié à l'existence d'un "marché immobilier de l'auto-construction".

Ce marché immobilier plutôt "mafieux" -car illégal, est composé de personnes servant d'écran à de grandes entreprises, politiciens ou encore businessmen. Ces personnes choisissent des terrains selon la présence d'infrastructure routière, la proximité d'un centre-ville, et les vendent sous forme de lots ruraux (sans aucun droit) en copropriété aux candidats à l'auto-construction. Pour trouver ces candidats, les "personnes-écrans" se servent de leurs réseaux de compatriotes.

³⁴ Type "loyers 1948" en France (loyers bloqués)

³⁵ TÜRKELI Nalan (2000)

³⁶ Biblio : Yerasimos (1997)

Les migrants se regroupent donc indirectement par grappes d'origine communes. Ces hommes fondateurs règlent les conflits entre acquéreurs, évitent les doubles ventes pour instaurer un climat de confiance (pour s'assurer la venue de nouveaux compatriotes). Ils sont également intermédiaires entre les acquéreurs et les autorités et peuvent même se transformer en leaders politiques pour la légalisation des quartiers.

Une fois légalisés, la valeur des terrains augmente et, avec le droit de construire, la hauteur des habitats augmente également (jusqu'à r+3) dans un objectif de recherche de plus value.

La surface utile d'un *gecekondu*-type est estimée par Murat Erginöz (note 22) à 25-30 mètres-carrés, l'habitat est constitué de 2 chambres sans cuisine ni salle de bain (à la manière des maisons rurales traditionnelles turques, lesquelles ont par contre une surface utile moyenne de 50-60 mètres-carrés).

Ces habitats spontanés, précaires pour la majorité, créent de nombreux dangers ou manques pour leurs habitants, comme pour l'environnement (voir Chapitre III. Paragraphe C.).

Selon les urbanistes³⁷, les immigrants qui arrivent sur Istanbul ne construisent plus de *gecekondu* à Istanbul aujourd'hui, mais plutôt des *apartkondu* (immeubles construits illégalement).

Bien-sûr, des habitations illégales sont toujours construites, mais sur des terrains légalement achetés (elles sont illégales car en zones inconstructibles ou ne respectant pas les normes de construction).

La solidarité familiale est traditionnellement très importante en Turquie, les personnes à revenus modestes reçoivent un appui de leur famille pour se loger ou bien vivent en co-location. Plus tard, pour devenir propriétaire, ils utilisent le système de coopératives, s'ils le peuvent, ou font de la spéculation pour se créer un petit capital (achètent un petit logement peu cher et loin, le revendent en faisant une plus value et recommencent ainsi de suite jusqu'à ce que le capital de départ soit suffisamment important pour devenir propriétaire à Istanbul).

L'auto construction à Istanbul est en grande partie financée par les émigrés en Allemagne et en Europe. Le premier souci de tous ceux qui épargnent en Europe est de construire un logement à Istanbul.

Cependant, le montant total des devises envoyées à leurs familles par les ouvriers Turcs travaillant à l'étranger ne cesse de diminuer. Après avoir dépassé la barre des 5 milliards \$ en 1998, ce montant a constamment chuté depuis 1999. Il devrait être inférieur à 2 milliards\$ pour l'année 2002 (environ 1,9 milliards \$), c'est-à-dire l'équivalent du montant enregistré en 1984, il y a près de 20 ans³⁸.

Des "aides au retour" sont organisées dans les pays accueillant : on aide les immigrés à investir leurs économies vers des petites entreprises dans leurs pays d'origine, dans une optique de soutien au développement économique de ces pays. Ces systèmes ne semblent pas trop fonctionner, les Turcs d'Europe préférant toujours investir dans la pierre, meilleure garantie.

Les *gecekondu* ont été estimés à 600 000 à Istanbul en l'an 2000 (on en a décompté officiellement 258 000) ; ils augmenteraient en nombre de plus de 10% par an.

Selon un rapport de la Chambre des Urbanistes d'Istanbul, 75% des 1,7 millions de logements recensés à Istanbul sont illégaux³⁹.

³⁷ Guzin KAYA, professeur d'urbanisme à Mimar Sinan Üniversitesi, Istanbul

³⁸ journal *Radikal* 06/10/2002, électroui n.11

³⁹ journal *Cumhuriyet* 20/11/2002, électroui n°11

Selon un rapport du *Kuzeybati Worldwide Real Estate Service* (sur l'état du marché immobilier à Istanbul en 2001), 30% de la population Stambouliote vit dans des logements de mauvaises conditions.

ACTEUR	DATES D'EFFECTIVITE	NOMBRE DE LOGEMENTS CREEES A ISTANBUL
<i>Emlak Bank</i>	1946-2000	45 763
Coopératives	1945 (développement des coopératives avec la création de la <i>Sosyal Sigortalar Kurumu</i>) – jusqu'aujourd'hui	100 000 (estimation)
<i>Kiptaş Vakıf</i>	1995-aujourd'hui	19 481
<i>Gecekondu</i>	1947-aujourd'hui	De 600 000 à 1 275 000
Entreprises de construction privées bénéficiant de crédits de <i>TOKI</i>	1984-2002	132 775

II. Politiques de logement "social" : écart entre discours politique et réalité urbaine

Selon l'article 49 de la constitution de 1961 :

"The State shall take measures to meet the housing needs of the poor and of low-income families in accordance with their health requirements"

Les efforts en matière de logement ont été dépassés par la croissance urbaine démesurée qu'a vécue Istanbul depuis le milieu du XXème siècle.

Les programmes d'aide au logements qui ont été mis en place dès cette période étaient trop sélectifs et entraînaient l'exclusion des groupes sociaux les plus démunis. Ces programmes de politiques publiques se sont surtout reposés sur le secteur privé et les systèmes de crédit. En fait, le secteur privé n'investit presque que dans le logement de luxe -plus rentable- et ne se diversifie pas pour faire des unités plus modestes accessibles à une population à faibles revenus.

Un service local de logements sociaux pour la plus basse couche de la population (en terme de revenus) existe à la mairie d'Istanbul, mais l'aide proposée ne correspond pas aux besoins.

Aujourd'hui, les politiciens dans leurs discours populistes, remettent à l'ordre du jour la construction de logements dans un semblant d'objectif social, en vue d'alimenter une relance de la croissance économique.

Mais aucune nouvelle mesure n'est engagée, et on ne fait que réutiliser la technique des crédits-logements qui a pourtant fait la preuve de son échec au niveau social et qui ne peut être profitable qu'aux constructeurs de logements pour classes moyennes et supérieures. Et c'est bien là le problème, car ce sont ces constructeurs qui sont aujourd'hui en train de défigurer la ville par un étalement démesuré (aucune mesure pour améliorer l'urbanisme n'est couplée avec les relances de logements) et qui créent une sur-offre en une bulle immobilière qui risque d'éclater (d'où la perspective d'une autre crise économique dans le domaine).

Il y a également quelques tentatives de rééquilibrage des régions pour stopper l'exode rural vers Istanbul qui pourraient réduire d'éventuels besoins en logements.

Dans l'ensemble, les politiciens, dans leurs actions d'aide au logement, ne font pas les bons diagnostics en termes de besoins et nous montrerons que leurs discours sont donc en décalage avec la réalité urbaine.

A. Politique de logement "social" de masse : beaucoup de logements mais pas accessibles à tous

Nous rappelons la confusion terminologique qui existe sur le terme "*toplü konut*", employé par les autorités turques, qui est traduit en français par "logement social", le mot *konut* signifiant "logement" et *toplü* pouvant signifier "collectif" comme "social". Dans ce paragraphe, nous traiterons de la politique de logement de masse.

Cette politique se fait à travers la politique du gouvernement central et celle des collectivités locales, commençons par la première.

1. Politique du gouvernement central :

Les investissements publics jouent un rôle clé dans le développement du secteur de la construction. Pourtant, la part des ressources publiques investies par rapport au budget de l'Etat a continuellement baissé ces 15 dernières années. Avec un pic à 18,1% en 1987, elle est tombée à 13,2% en 1992, 6,5% en 1996 et finalement à 4,6% en 2001.

Le gouvernement, dans sa politique d'aide au logement social, a fait le choix de s'appuyer sur le secteur privé en poussant la consommation par une politique de crédit-logement. Cependant, le secteur privé n'a jamais souhaité sacrifier ses horizons de profits, constitués par la part de marché "logements pour classes moyennes et supérieures", à la cause sociale.

Aux systèmes de crédits, a suivi la fondation d'un fonds du logement de masse subventionnant de plusieurs manières le domaine du logement, pour l'orienter vers la standardisation de logements collectifs. Mais encore une fois, ceux-ci sont vite devenus inaccessibles aux classes modestes.

▪ *Des politiques de crédit pour s'appuyer sur le secteur privé de la construction*

La politique de crédits constitue l'élément essentiel des politiques publiques d'aide au logement.

Dès 1945, le gouvernement cherche à encourager l'accès à la propriété par le biais de ces facilités financières. Au départ, les politiques de prêts sont réservées aux fonctionnaires et militaires. Mais plus tard, elles s'étendent à toute la population pour réduire les manques en logements.

D'où la création des deux banques publiques financées en partie par l'Etat (voir Chapitre I paragraphe B) : la *Emlak ve Kredi Bankasi* (EKB) qui accorde des prêts au logement à des conditions préférentielles aux particuliers, et la *Sosyal Sigortalar Kurumu* (SSK), qui accorde des prêts à la construction à des conditions préférentielles à des coopératives de construction.

Les politiciens cherchent à créer des dynamiques de construction, mais cela revient plus à un appui sur le secteur privé qui ne s'intéresse pas vraiment au logement social.

En fait cette politique consiste surtout à se reposer sur les ménages : que chacun trouve une solution à son problème de logement par le système de crédit ou de coopérative. L'Etat ne cherche pas à créer ses propres logements qu'il louerait.

Ainsi, de 1946 à 1982, la *Emlak Bank* finance quelques 350 000 logements⁴⁰ en Turquie.

⁴⁰ M.A. Menier (1991)

Mais les bénéficiaires sont des familles à revenus moyens et même assez élevés, car un fonds complémentaire provenant de sources différentes est exigé pour demander un emprunt subventionné, les systèmes d'épargne n'existant pas, peu de ménages peuvent rassembler ce capital supplémentaire...De plus, des revenus réguliers suffisamment élevés et une situation financière stable sont exigés à titre de garantie.

En ce qui concerne les crédits à la construction des coopératives par la *Sosyal Sigortalar Kurumu*, il en est de même : chaque membre des coopératives devant investir un apport personnel de 10%, seuls 3% des membres des coopératives ont pu en bénéficier entre 1950 et 1980⁴¹.

Enfin, la loi 5218 de 1948 sur l'encouragement à la construction devait faciliter l'achat d'un terrain puis la construction d'un logement sur celui-ci avec une exemption de taxes et un prêt. Une fois encore, le prêt ne couvrant que 75% du coût total, les groupes à faibles revenus n'ont pu en profiter.

Les conditions d'accessibilité ne sont donc pas favorables aux pauvres, mais en plus, l'Etat ne contribue pas à aider ces institutions financières qu'il a créées à la hauteur de leurs besoins. En effet, il n'investit que 5% du total de ses investissements dans le secteur du logement, dans les programmes de crédit au cours des premières années ; ce taux monte à 9,3% dans les années 70's et retombe à 6,7% au début des années 80's.

Donc, non seulement cette politique n'a pas aidé les ménages modestes à se loger mais en plus elle n'a pas pu aider à la construction de beaucoup de logements, comme on peut le voir dans ce tableau :

Année	Part en % du secteur privé dans la production totale de logements	Part en % des coopératives financées par la SSK dans la production totale de logements	Part en % des logements financés par la EKB dans la production totale de logements	Total
1975	90	8	2	100
1976	90	9	1	100
1977	90	9	1	100
1978	89	10	1	100
1979	87	11	2	100
1980	89	9	2	100

(source : Organisation de Planification de l'Etat)

En 1954, la loi 6217 étend les programmes de crédits aux appartements, ce qui facilite un peu l'accès à la propriété privée de ménages plus modestes qui ne pouvaient accéder au foncier trop cher à cause des perspectives spéculatives (la possibilité de construire plusieurs étages sur un même terrain lui donne beaucoup de valeur).

En 1980, toutes les banques ont eu le droit de proposer des crédits-logements, mais les conditions d'inflation et les forts taux d'intérêt ont largement découragé la population modeste à en user. Par ailleurs, la crise économique de 1994 qui a vu la dévaluation de la livre turque (le dollar était alors passé de 11 000 LT à 30 000 LT et vaut aujourd'hui près d'1,7 millions LT), ainsi que les deux crises économiques de novembre 2000 et février 2001, ont entraîné la fermeture de plusieurs banques, dont la *Emlak Bank*. Le nombre des banques disparues s'élève en janvier 2003 à 24 (fermeture de 1 790 agences), il ne restait à cette date plus que 55 banques dans le système bancaire turc.

Ces banques ne sont nullement portées à résoudre le problème des logements pour les ménages à bas revenus parce que leurs clientèles-cibles sont les classes à moyens et hauts revenus.

⁴¹ Ibid note 39

Cependant, au cours des 3 dernières années (2000, 2001, 2002), la consommation de crédits-logements a fait un bon, dû à la chute des taux d'intérêt. Ainsi, fin 1999, il y avait en Turquie 17 070 "consommateurs" de crédits-logements (pour un montant total de 140 millions de US\$), et en juin 2000 on comptait 50 495 consommateurs (pour un montant de 700 millions de US\$)⁴².

En 1981, le gouvernement militaire institue une loi du logement social (numéro 2487) pour un réel engagement de l'Etat dans la réduction des problèmes de logement. Cette loi n'a pas pu être appliquée et en 1984, une autre loi sur le logement de masse (numéro 2985) a été votée reprenant les grandes lignes de la précédente.

Ces lois ont, entre autres, permis la mise en place d'un Fonds du Logement de Masse qui est géré par le *Toplu Konut Idaresi* (TOKI = Administration du Logement Social (de masse)) dépendant directement du Premier Ministre.

- *Le fonds du logement social-de masse et les crédits à la construction de TOKI*

L'Administration du Logement de Masse (*Toplu Konut İdaresi*) assure des crédits-logements pour les coopératives, la construction de logements des municipalités et les familles des citoyens "martyrs". Elle était financée par le Fonds du Logement de Masse jusqu'en 1993, depuis elle n'est plus financée que par le budget du gouvernement central.

Les lois du "Logement de Masse" numéros 2487 et 2985 de 1981 et 1984, outre la création d'un fonds, prévoyaient plusieurs mesures pour le logement "social" :

- un droit d'expropriation du gouvernement pour l'aménagement de terrains en vue de construction de logement "sociaux-collectifs",
- favoriser les grands entrepreneurs pour accélérer la production de logements à grande échelle,
- une définition du logement de masse selon les standards du logement social avec, notamment, une surface inférieure à 100m² (pour correspondre à la demande des familles à bas revenus qui ne peuvent prétendre -en termes financiers- à une plus grande surface).

L'objet fondamental du fonds du logement de masse était de généraliser un type de logement collectif accessible aux ménages à moyens, voir bas revenus, c'est-à-dire en fait, d'orienter le secteur privé vers le logement "social" (ici collectif).

La première loi de 1981 prévoyait que l'Etat réserve 5% de son budget à ce fonds. Cela n'a pas été possible et la nouvelle loi de 1984 a choisi de lui allouer d'autres ressources (15% de l'impôt sur la production d'alcool, 20% sur le prix de vente de l'essence, 10% du prix du KW/h d'électricité, 15% des revenus des casinos, 50 \$ par sortie du territoire d'un citoyen turc, x% de la valeur de matériaux importés par le monopole turc *Tekel* (industrie nationale productrice d'alcool et de tabac), donations etc.)⁴³.

Le fonds du logement de masse subventionne (ou propose des facilités financières) entre autres : aux constructions sur les terrains du Trésor (jusqu'à 25% du coût), aux infrastructures de tourisme, à la reconstruction des logements en zones de désastre (séismes, inondations), aux entreprises de coopératives de commerçants et artisans, aux logements en village, aux établissements sociaux et autres équipements nécessaires aux logements de masse.

D'après certains urbanistes, ce fonds a été largement utilisé pour combler les trous budgétaires de l'Etat...

⁴² Yapı-Endüstri Merkezi Araştırma, "Turkish construction sector report, 2002"

⁴³ Liste non exhaustive à titre d'exemple, source : M. Erginöz (2003)

Le 1^{er} janvier 2002, le fonds du logement social a été aboli.

Pour ce qui est de *TOKI*, de sa création en 1984 jusqu'en 1999, un logement sur 4 en Turquie bénéficiait d'une aide financière sous forme de crédit provenant de cette administration. Mais comme beaucoup d'institutions, les crises économiques de la fin des années 1990 n'ont pas laissé *TOKI* indemne et comme cette administration ne bénéficiait plus du Fonds du Logement de Masse à partir de 1993, le nombre de constructions qu'elle a subventionnées a chuté. Ainsi, seulement 1 maison sur 12 bénéficiait de ses crédits en 1999.

Comme on peut le voir dans ce tableau, les aides de *TOKI* ont fortement diminué dans les années 1990 :

Années	Nombre de logements construits* en Turquie	Nombre de logements construits* bénéficiant de crédits du fonds du logement de masse de TOKI	Part en %
1984 – 1992	1 784 233	862 804	48
1993 – 2001	2 244 004	183 164	8
1984 - 2001	4 028 237	1 045 968	26

*"légalement" construits

(source : Yapı-endüstri Merkezi Araştırma, 2002)

Depuis 1997, les crédits du fonds n'ont plus été versés qu'aux projets de logements d'une surface inférieure à 150 m², ce qui explique aussi la baisse des demandes de crédits et donc des aides allouées, puisque de nos jours, la plupart des constructions se font dans les logements de luxe de grande surface.

En novembre 2002, 33 projets de coopératives (correspondant à 5 000 logements) sur 450 demandes ont été acceptés pour recevoir des crédits à la construction de *TOKI*.

Aujourd'hui, d'après *TOKI*, il y aurait un excédent de logements à Istanbul, mais cette information est à prendre avec des gants, car elle ne concerne pas forcément les classes sociales à bas revenus, comme nous l'avons vu dans la première partie sur le diagnostic des besoins en logements à Istanbul.

A la suite des élections législatives du 03 novembre 2002, le nouveau gouvernement a lancé un programme d'aide au logement. *TOKI* va y participer en définissant des installations avec la priorité de pourvoir des logements à bas coûts. Cela se fera surtout dans les villes de l'Est et du Sud-Est de l'Anatolie où les taux de croissance démographique et de migration sont hauts.

Avec ces remembrements, un nouveau président a été nommé à la tête de *TOKI* début 2003. Il s'agit de l'ancien directeur de la société semi-publique *KIPTAŞ* qui construit les logements de masse pour la mairie du grand Istanbul. *KIPTAŞ* a plutôt une approche du logement en termes de rentabilité plus qu'en termes d'aide sociale (voir chapitre I. paragraphe C.) et il est à craindre que les nouveaux programmes de *TOKI* n'aillent dans ce sens.

2. Politiques locales

Le gouvernement central détient beaucoup de compétences mais il y a des réformes vers la décentralisation qui sont en débat et qui vont sûrement être accélérées par le gouvernement

actuel. Un début d'autonomisation pour les plus grandes villes a cependant déjà été enclenché⁴⁴.

En 1930, la loi n°1580, qui confère aux municipalités le devoir de préparer des plans d'urbanisation sur 5 ans, comporte l'article 15/68 qui stipule que... :

"Les municipalités ont le devoir de construire des logements qui ne sont pas chers et des logements à louer."

Depuis 1992, de nombreuses lois ont été promulguées en matière de compétences des collectivités locales sur le logement, mais les bonnes réflexions qu'elles véhiculaient n'ont pas vraiment abouti concrètement, elles n'ont fait que multiplier la création de services rivaux au sein de la municipalité. La concurrence interne et la mauvaise organisation de ces trop nombreux services, nuisent à la bonne efficacité des politiques qui pourraient être conduites grâce à ces lois.

En 1994, après les élections locales, pour réaliser la promesse de 50 000 logements pour la ville, la municipalité d'Istanbul fonde la "Direction des nouvelles agglomérations" d'après un certain nombre de lois lui conférant des compétences de planification de logements de masse (parmi celles-ci, les lois des municipalités n°1580, 2975 et 3030 ainsi que la loi sur les logements de masse n°5656).

En 1995, la mairie du Grand Istanbul signe un contrat avec la société *KIPTAŞ* qui lui appartient à hauteur de 50%, pour sous-traiter cette construction de logements "sociaux de masse".

Pour rappeler brièvement ce qui a été dit plus haut à propos de cette société de construction semi-privée (Chapitre I. paragraphe C.), *Kiptaş* a la garantie de recevoir les commandes de la ville et d'avoir des facilités pour l'acquisition de terrains publics, elle détient donc le monopole assuré dans le domaine du logement de masse à Istanbul et a créé, en 7 ans, un peu moins de 20 000 logements.

Les facilités financières offertes aux acquéreurs (paiement en 48 à 60 mois) ne sont pas accessibles aux ménages modestes, car, nécessitent un capital de départ et le client moyen appartient aux classes moyennes-supérieures.

Les seuls logements bon marché que l'entreprise proposait, étaient ceux de 60 m² qu'elle ne construit plus car ne sont pas assez rentables.

L'entreprise n'est pas un constructeur qui pourraient garantir une aide en terme de logements sociaux mais bien un constructeur de logements de masse.

Par ce comportement, la grande municipalité d'Istanbul a voulu combler le manque de logements que l'on déplore dans la ville depuis les arrivées de migrants ruraux au milieu du siècle dernier. Elle a voulu prendre en main ce que le gouvernement central a décidé de laisser au soin du secteur privé. Malheureusement, cette bonne initiative est obsolète à présent et bien que beaucoup de logements aient été créés, les plus pauvres n'en ont pas bénéficiée.

Aujourd'hui, on l'a vu, le problème de logements s'est déplacé : il y a une sur-offre immobilière et des millions d'habitations illégales dans un certain état de précarité juridique, sanitaire et sociale.

C'est cet état que les politiques centrales et locales devraient tâcher de changer. Toujours est-il que le principal investissement des autorités municipales d'Istanbul en matière d'aide en logements se fait dans le logement de masse par *Kiptaş*. Nous verrons plus loin ce qui est entrepris, au niveau local, en matière de requalification urbaine.

B. Quelques logements pour la population à faibles revenus à Istanbul

⁴⁴ voir revue *CEMOTI* n°24 de 1997, article de Yeseren Eliçin-Arikan p.7 1

Au niveau de l'Etat, il n'existe aucune aide pour le logement, telles qu'attribution de logements à loyers conventionnés ou de fonds financiers types APL⁴⁵ ou ALS⁴⁶ comme il en existe en France. Des politiques de régularisation des *gecekondu* a posteriori ont été menées, mais rien n'a été créé de la part du gouvernement central, de manière directe, pour loger ceux qui n'avaient pas les moyens de le faire eux-mêmes.

Voyons tout d'abord, quelles sont les aides que l'Etat garantit à ses citoyens -pour avoir un panorama du système de solidarité sociale- avant de voir dans quelles mesures une collectivité locale comme la ville d'Istanbul, a pourtant directement créé quelques logements sociaux.

- *Aperçu de l'aide sociale en Turquie*

L'Etat propose quelques aides sociales mais ne peut les garantir à tous, de par la situation irrégulière d'une importante partie de la population.

Ainsi, à titre d'exemples, il existe : un salaire minimum que les entreprises qui déclarent leurs employés doivent garantir (voilà déjà une bonne raison pour celles-ci de rester dans l'irrégularité...), un revenu minimum attribué aux personnes de plus de 64 ans (environ 100 US \$ par mois), une sécurité sociale -la plus importante aide (qui n'est assurée que pour les citoyens régulièrement déclarés)-, une allocation chômage depuis l'année 2002 (40 000 personnes la touchent sur 2,3 millions de chômeurs).

Le salaire minimum est redéfini régulièrement. Là encore, ce système marche pour les employés déclarés, mais on sait qu'en Turquie, à peu près 60% du travail se fait "au noir", donc ce salaire minimum n'est pas une garantie pour plus de la moitié des travailleurs.

Pour bien comprendre à quel point la situation irrégulière des Turcs peut nuire à un droit social, prenons l'exemple de l'aide à la maternité (visites gynécologiques etc.). Elle est assurée pour les femmes qui sont mariées civilement, celles qui ne sont mariées que religieusement, ou pas mariées du tout ne peuvent pas y prétendre. Or, on sait qu'un certain nombre de personnes aux revenus modestes ne se marient que religieusement. Ces personnes préfèrent rester "anonymes" plutôt qu'être déclarées (par exemple des Kurdes ou des personnes venant d'autres minorités anciennement persécutées qui sont méfiants pour des raisons politiques ou des personnes qui sont déjà irrégulières au niveau de leur habitation ou travail etc.). Ceci pose d'autres problèmes, comme celui de la scolarisation des enfants, qui, s'ils ne sont pas déclarés, ne sont pas forcés d'aller à l'école.

L'esprit de solidarité familiale ou communautaire qui existe dans la culture turque est très fort, et on verra rarement un "sans domicile fixe" en Turquie. L'Etat s'est beaucoup appuyé sur cet état de fait pour ne pas considérer les aides sociales comme prioritaires. En fait, dans le budget de l'Etat, peu d'investissements sont faits vers les secteurs de la santé et de l'éducation⁴⁷.

Un système de solidarité nationale reposant sur une redistribution des impôts (charges sociales) serait difficile à mettre en place dans un contexte où l'Etat, même s'il peut assez aisément imposer les fonctionnaires, n'a presque pas de contrôle sur le secteur privé qui est majoritairement parallèle. Par ailleurs, il n'existe pas d'impôt sur la fortune.

Il existe depuis peu un "*Fak-Fuk-Fon*", qui est un fonds d'aide aux personnes les plus démunies (qui cumulent bas revenus et famille nombreuse). L'aide est délivrée en nature par les *muhtar* (responsables de quartiers). Pour y avoir droit, il faut être enregistré, donc certifier son état par des documents officiels. Ceci limite considérablement le nombre de

⁴⁵ Aide Personnelle au Logement

⁴⁶ Aide pour le Logement Social

⁴⁷ Les principales dépenses du budget de l'Etat sont faites pour l'armée (il faut nourrir les 600 000 militaires), et bien sûr, une grande partie du budget part au remboursement des dettes de la Turquie.

bénéficiaires, car on l'a vu, rien ne se fait officiellement en Turquie et peu de réels nécessiteux peuvent se faire enregistrer en bonne et due forme⁴⁸.

En somme, l'aide sociale assurée par l'Etat laisse beaucoup de personnes en marge, qui sont justement les plus dans le besoin. La masse d'irréguliers est très importante en Turquie et encore plus dans les grandes villes comme à Istanbul (où les marchés du travail et du logement sont parallèles et où les nouveaux arrivants sont nombreux).

Sans pouvoir prendre plus en compte ces personnes en marge, la grande municipalité d'Istanbul a tout de même mis en place une aide sociale concrète : une structure de location ou vente de logements sociaux pour personnes à bas revenus, la "Direction des travaux liés aux logements et aux *Gecekondu*".

▪ *La Direction des Travaux liés aux Logements et aux Gecekondu*⁴⁹

La loi n°775 de 1966 sur les *gecekondu* a permis la création de ce département qui compte aujourd'hui 145 employés répartis dans 20 services différents (un tel département n'existerait dans aucune autre ville turque). La *MVGİM* n'a pas pour objet de distribuer directement des logements aux familles dans le besoin, en fait, elle tente de régler les problèmes liés aux *gecekondu* et pour reloger ceux qu'elle en exproprie, elle a créé des logements qu'elle propose aussi aux plus modestes.

Cette loi du 20 juillet 1966 tente de remplir 3 objectifs :

- la réhabilitation des *gecekondu* déjà existants au moment de la promulgation de la loi,
- la destruction des *gecekondu* en trop mauvais état,
- empêcher la création de nouveaux *gecekondu*

La *MVGİM* fait des plans d'aménagement des quartiers de *gecekondu* en prévoyant les infrastructures nécessaires à la population.

Les *gecekondu* situés sur les emplacements prévus des futures écoles, places de marché, mosquées etc. sont détruits et les habitants sont relogés dans des logements sociaux construits pour l'occasion.

Un stock de logements a été créé (dont les surfaces sont inférieures à 100 m²) qui sont prévus pour les relogements d'expropriés de *gecekondu*, pour les victimes de tremblements de terre (ou d'autres catastrophes, tels qu'incendies etc.) et finalement, proposés aux personnes très pauvres qui ont rempli les critères pour une demande de logement social.

Pour pouvoir prétendre à un de ces logements sociaux, il faut pouvoir attester de la précarité de ses conditions de vie : le revenu net par mois (obligatoirement inférieur à 250 millions LT par mois, soit 150 Euros), le nombre d'enfants ou d'autres personnes de la famille à charge et il faut enfin apporter la preuve que l'on n'est pas déjà propriétaire d'un logement.

Des points sont attribués suivant la gravité de la situation et une liste d'attente est dressée, les personnes ayant cumulé le plus de points étant prioritaires.

Une commission est chargée d'examiner les dossiers et d'attribuer les logements (avec l'accord du maire d'Istanbul).

Les logements sont attribués en location (30 millions de LT par mois, soit 20 Euros) ou en vente (au bout de 5 ans de loyers, le logement peut leur appartenir).

La liste d'attente compte 3 à 5 000 familles en moyenne, et seulement 6 000 familles ont bénéficié de logements sociaux depuis 1966 (donc en 37 ans d'existence du département...)

⁴⁸ D'après une enquête de 2 sociologues de l'Université du Bosphore (A. Buğra et Ç. Keyder), 10% des ménages Turcs auraient besoin de l'aide du *Fak-Fuk-Fon* (environ 1,7 millions de ménages). Ils proposent que 100 millions de LT (environ 60 Euros) leur soient alloués mensuellement comme une sorte de Revenu Minimum d'Insertion.

⁴⁹ *Mesken ve Gecekondu İşleri Müdürlüğü* (MVGİM)

; 3 000 logements ont été vendus, 500 logements sont en location et 800 logements sont en construction et devraient être prêts pour juillet 2003.

Cette direction des travaux liés aux logements et aux *gecekondu* de la mairie d'Istanbul s'autofinance complètement et ne bénéficie pas d'aide de l'Etat ou de la mairie (à part bien sûr des facilités pour acquérir les terrains publics). Elle réutilise les fonds venant de la vente et de la location des logements sociaux, ce service a donc des stratégies de profit pour pouvoir rentrer dans ses frais. Ainsi, dans certains quartiers auto-construits, le service déloge des habitants de *gecekondu*, reconstruit un immeuble, attribue un appartement à la famille délogée et vend les autres au prix du marché mais n'en conserve pas dans son stock de logements sociaux...

Kiptaş (l'entreprise constructeur partenaire de la mairie) vend des logements à ce service (elle en a construit 448 pour eux). Le *MVGİM* fait également appel à des firmes complètement privées : *Emay inşaat, Doğa Yapı inşaat, Iskar inşaat, Gelikler inşaat ...*

Depuis août 2002, le service n'accepte plus de demandes. Le stock de logements est réduit à 100 et c'est le stock de sécurité pour les relogements d'urgence (en cas de tremblements de terre). En juillet 2003, la construction de 800 nouveaux logements devrait se terminer et les attributions reprendront. Ce qui veut dire que pendant un an, aucune demande de logement social n'aura pu être, ni enregistrée, ni traitée.

Le principal projet sur lequel travaille la direction des travaux liés aux logements et aux *gecekondu* en 2002-2003 est la réhabilitation d'un quartier de *gecekondu* de 6 000 m² près du Bosphore. Cette situation littorale donne beaucoup de valeur au terrain et d'importantes plus-values sont attendues. C'est donc plus une opération spéculative que sociale qui est en cours.

700 *gecekondu* vont être détruits, et des immeubles de standing seront construits sur le terrain déblayé. Les familles seront relogées dans des appartements de la zone résidentielle *d'Ikitelli* construite par *Kiptaş*, en attendant la fin de la construction du nouveau quartier où elles se verront offrir un appartement. Les autres appartements seront vendus au prix du marché, donc chers, de par leur localisation près du Bosphore.

L'opération devrait donc se révéler très rentable et bien renflouer les caisses du service.

Finalement, le seul système public qui attribue des logements sur critères sociaux à Istanbul n'est pas à l'échelle de la précarité des logements de la ville et son objet social semble avoir été largement détourné vers la recherche de plus-value.

Seuls 3 500 logements sociaux ont été attribués en 37 ans et il n'en reste que 500 en location dans le stock (3 000 ont été vendus). Cette construction de logements sociaux reste complètement marginale et personne ne semble voir la nécessité de généraliser ce système. Le fait que les Turcs cherchent à être propriétaires de leur habitat pose ce problème de stock : le service propose la vente des logements sociaux et n'impose pas le système de location. Du coup, il ne reste plus qu'un septième du stock initial à la disposition du service pour loger les plus pauvres et la liste d'attente est fermée, car ce stock ne tourne pas.

Par ailleurs, la recherche de profit transforme les intentions sociales du service. Sans financement, le *MVGİM* réagit comme une entreprise de construction privée et adopte les mêmes stratégies spéculatives et semble laisser de côté son objet initial. Grâce à l'excuse d'amélioration des quartiers de *gecekondu*, des terrains de forte valeur sont récupérés et mis sur le marché immobilier de haute rentabilité, au profit de la mairie.

C. La relance de la construction de logements contre la crise économique dans les discours politiques : un mauvais (ou faux) diagnostic des besoins qui gonfle la bulle immobilière et aggrave le problème d'étalement urbain

- *Relance de la construction*

Le gouvernement actuel, qui s'est formé à la suite de la victoire aux élections législatives de l'*AK Parti* le 03 novembre 2002, insiste dans son programme sur deux projets : la création de routes nationales à double voies et la création de "logements sociaux". Il compte donc, entre autres, sur la construction et les grands projets pour une relance de la croissance économique et celle de l'emploi.

L'objectif est la croissance globale (c'est-à-dire l'augmentation du PIB), et cela doit passer par des dynamiques internes telle que la construction. De plus, la promesse de construction de logements -et donc l'assurance d'un toit pour tous- est très populaire.

Le nouveau programme de l'aide au logement a 2 objectifs :

- prévenir le développement de nouveaux quartiers de *gecekondu* dans les grandes villes et réhabiliter les quartiers de *gecekondu* existants avec l'aide des autorités locales,
- pourvoir des logements "sociaux" (collectifs ou réellement sociaux?) pour les populations à bas revenus.

La construction de ces logements va être relancée à travers des crédits sur 20 ans et par la réouverture du "Conseil au logement", lequel s'appuie sur un décret du 18/04/2002 de la loi n°2985 de 1984 sur les logements collectifs : une injection de fonds dans les systèmes bancaires pour relancer les crédits au logement en misant sur une hypothétique baisse de l'inflation⁵⁰ et des taux d'intérêt.

On a vu plus haut que le mauvais équilibre de la Livre Turque et les crises financières sont des obstacles à la bonne réussite des crédits-logements. Pour éviter cela, un assainissement des gestions bancaires et des dépenses de l'Etat par une rationalisation des systèmes, par des concentrations et par des privatisations, va être mis en place. Plus clairement, des intermédiaires inutiles vont être supprimés pour plus de transparence.

Dans cette même optique, un autre des projets du nouveau gouvernement est la privatisation de terrains et de logements des fonctionnaires, même ceux qui sont attribués aux militaires et aux hauts cadres de la fonction publique (juges etc.).

En fait, la vente de terrains publics, dans le contexte de pénurie de terrains (en ville) et de spéculation immobilière, est régulièrement utilisée par les autorités pour renflouer les caisses.

- *Risque d'éclatement de la bulle immobilière*

Cette politique de relance de logements se veut être une réponse à une "soi-disante" crise du logement en Turquie. Pourtant, les diagnostics sur les besoins en logements, on l'a vu, sont contradictoires, selon un rapport de la Chambre des Urbanistes d'Istanbul cité plus haut, 1,7 millions de logements sont recensés à Istanbul mais le parc réel de logements permettrait au total de loger 24 millions de personnes, soit environ le double de la population recensée⁵¹.

Dans la première partie, il a été vu qu'il est difficile d'établir un bon diagnostic des besoins en logements à Istanbul.

Pour résumer, 330 000 personnes viennent officiellement gonfler la population chaque année, beaucoup de Stambouliotes sont pauvres mais la solidarité communautaire les empêche de se retrouver à la rue et la demande de nouveaux logements est tout de même élevée. Entre 2 et 4 millions de personnes vivent en habitats irréguliers, le marché de

⁵⁰ Le taux d'inflation est tombé à 20% pour 2002 -contre 50% en moyenne ces dernières années- mais il risque de remonter pour 2003, avec la mauvaise conjoncture qui va découler de la guerre USA-Irak.

⁵¹ journal *Cumhuriyet* 20/11/2002, *electroui* n.11

l'immobilier parallèle est puissant et bien ancré et c'est lui qui récupère une bonne partie de la demande d'habitat (car moins cher), bien que l'on ne puisse déterminer si l'offre correspond à la demande, car il semble qu'il y ait aussi de la vacance dans les *apartkondu* florissants à Istanbul.

Au niveau du marché régulier, il est en sur-offre et même l'importante vacance ne pousse pas à fléchir les rythmes de construction. S'en suit tout de même une légère baisse des valeurs immobilières, mais la recherche de profit est si forte dans ce domaine hyper-spéculatif, que personne ne semble voir que les investissements en construction risquent de ne pas être rentabilisés. Même les politiciens peuvent se permettre d'utiliser la promesse de construction de logements pour plaire à leur électorat. Ils ne cherchent pas à voir où se trouve réellement le besoin en terme de logement et sont prêt à participer au gonflement de la bulle immobilière.

Il semble que cette "bulle" commencerait déjà à se percer, car d'après un rapport du *Kuzeybati Worldwide Real Estate Service*⁵², le prix moyen de l'immobilier à l'achat se situait autour de 450 US\$ le m² en 2002, ce qui est nettement inférieur aux années précédentes et les résidences de luxe auraient également perdu jusqu'à 25% de leur valeur.

▪ *Etalement urbain*

Par ailleurs, l'agglomération d'Istanbul s'étale sur 1 072 km² en 32 arrondissements. Selon Murat Erginöz (note n°22), dans les années 70-75, l'agglomération s'étend sur un espace de 100 km de diamètre et en 1980 sur 120 km de diamètre.

Elle est passée de 120 000 habitants au XV^e siècle, à 1 million au début du XX^e et 10 millions (voir 12 millions selon les estimations) aujourd'hui.

Jusqu'au XV^e siècle, la ville ne comprenait que ce que l'on appelle aujourd'hui "le vieux stamboul" où se situe l'ancien palais de *Topkapı*. A partir de cette période, elle incorpore la rive asiatique et la colline de *Pera*, de l'autre côté de la Corne d'Or. On observe alors de nombreux développements résidentiels hors des murs de la vieille ville qui perd de son importance.

En 1960, la ville compte 1 680 000 habitants. Même si la fondation de la République, qui a déplacé la capitale du pays à Ankara, a suscité quelques émigrations hors d'Istanbul les premières années (en 1900 : 1 000 000 d'habitants et en 1927 : 690 000), la population est vite revenue. Les zones urbanisées ont dépassé les frontières de la ville et de nouvelles municipalités se sont formées. Des zones résidentielles pour classes à bas revenus se sont formées à côté des nouvelles zones industrielles. Un deuxième fait change la formation et la physionomie de l'espace urbain dans les années 60's, à savoir, la construction d'immeubles à multiples étages sur les terrains planifiés : au début, les espaces vides, ensuite les espaces verts, les parcs et les jardins d'enfants furent remplis par ces immeubles.

Les industries se sont installées le long des axes routiers nouvellement percés et les résidences illégales qui logent les ouvriers de ces mêmes industries se sont installées sur les collines (laissant certains terrains du littoral aux plus riches). Au fur et à mesure qu'avance l'urbanisation en profondeur, les terrains qui se légalisent (par jeu politique) se densifient par spéculation et se transforment en nouveaux centres commerciaux et artisanaux.

Parallèlement, avec les années 70's apparaît le phénomène du logement secondaire, avec ses cités privées, hôtels et autres établissements touristiques et les quartiers plus luxueux se forment aux extrémités de la ville pour pouvoir atteindre la campagne et s'y confiner en ghettos de riches, ...qui se font tout de même rapidement rattraper...

Sachant que 330 000 personnes viennent (au moins) gonfler la population Stambouliote chaque année, que les plus vieux quartiers centraux ne se densifient pas tous –on a même tendance à en abandonner, sauf quelques uns faisant l'objet de "gentrification"- et que le rythme de construction est très élevé, la ville continue de s'étaler...

⁵² Etude portant sur le marché immobilier à Istanbul, réalisé en 2001

D. Equilibrer les régions contre l'exode rural

Pour stopper l'urbanisation massive de la ville, une politique de baisse des flux d'immigration des ruraux vers Istanbul et les autres grandes villes de Turquie serait nécessaire. La meilleure solution est l'aménagement du territoire du pays pour orienter l'exode et équilibrer les régions.

L'Est est encore trop sous-développé (au nord-est, sur les bords de la mer Noire et au sud-est, dans les régions Kurdes) et la population se déplace vers l'Ouest. De grands projets, les GAP (*Güney Anadolu Projesi*), ont été entrepris dans les années 70's-80's pour permettre le développement de la région⁵³. Les résultats sont un peu lents à se faire sentir, mais les idées étaient précurseurs en la matière.

L'urbanisation n'est pas prête de s'arrêter car il y a encore 35% de la population qui est rurale et d'après les urbanistes, ce taux va continuer à baisser jusqu'à 20 voire 10%, surtout si la crise de l'agriculture turque se poursuit. L'immigration vers les villes ne baisse donc pas même si la natalité baisse.

L'exode rural est toujours important vers Istanbul car les nouveaux arrivants trouvent toujours de la place pour se loger. Ils ne construisent pas des *gecekondu* dès leur arrivée, ils suivent un parcours spécifique : les hommes arrivent tout d'abord et sont logés dans leur famille sur place, chez un frère, un cousin, ou bien chez des amis d'enfance de la même région d'origine. Il y a toujours de la vacance dans des *apartkondu* et c'est là que se logent ces hommes qui ont trouvé du travail et font venir leur famille. Bien-sûr, on construit encore quelques *gecekondu*, mais pas du tout dans les mêmes proportions qu'avant, aujourd'hui le marché de l'immobilier parallèle est bien rôdé -bien qu'irrégulier- et il est difficile de se construire son propre *gecekondu* de manière autonome.

L'ancien premier ministre, Bülent Ecevit, a voulu mettre en place des "villes-villages" à la place des bourgades, pour créer des bassins d'activités, et limiter les départs vers les métropoles que sont Istanbul, Ankara, Izmir ou encore Bursa. Dans cette optique, des systèmes de crédits aux PME ont également été envisagés.

Cependant, le domaine de l'agriculture est en grand danger en Turquie : il risque de s'effondrer si on ouvre les frontières au marché agricole mondial, il ne pourra soutenir les prix de la concurrence et envisager les efforts en investissements pour que l'agriculture passe au niveau industriel. Il faudrait prendre d'importantes mesures pour prévenir cela, car le pays est potentiellement très riche dans ce domaine (si on le compare aux pays alentour). Si le domaine de l'agriculture s'effondre, l'exode rural n'en sera que plus important.

III. Vers une politique de requalification urbaine ?

On a vu que le rythme de construction doit, certes, rester élevé à Istanbul pour absorber la population immigrante arrivant sur la ville, mais aujourd'hui, il est disproportionné.

Le déséquilibre entre les régions rurales turques et les grandes villes -dont Istanbul- est toujours très fort, et l'exode ne semble pas baisser. Il y a donc bien un certain rythme de construction à maintenir à Istanbul car la croissance démographique garde un taux

⁵³ Ces grands projets prévoyaient la construction de 22 grands barrages dans la région du Sud-Est, mais aujourd'hui, seule la moitié a été réalisée. Ces barrages permettent la création d'électricité à moindre coût, cette énergie bon marché se veut une attraction pour l'implantation d'entreprises. Parallèlement à cet avantage financier, des zones industrielles ont été aménagées avec les infrastructures nécessaires pour les entreprises. De plus, les systèmes d'irrigation devaient attirer une industrie spécialisée dans le textile ou l'agroalimentaire par exemple. Le problème est que rien n'a été pensé à l'échelle locale : que faire de toute cette eau ?

important. Mais avant de programmer des politiques de "relance" d'une construction (déjà bien envolée) qui participent de l'étalement urbain, il faut établir de meilleurs diagnostics des besoins en logements par classe sociale.

Assurément, les populations à hauts revenus sont toutes bien logées (et si elles sont prêtes à acheter des résidences secondaires de luxe, il faut également penser à limiter ce marché qui participe directement à l'étalement urbain et surtout à une ségrégation sociale accrue car ces résidences sont en citées privées fermées), celles à bas et moyens revenus semblent avoir trouvé des logements, puisqu'on ne décompte pas de SDF à Istanbul, mais plutôt de la vacance dans les *apartkond* illégaux.

Une politique d'aide au logement devrait donc plutôt se tourner vers un soutien à tous ces quartiers "illégaux" de *gecekond* et *apartkond*. Une requalification de ces quartiers "sociaux de fait" permettrait de densifier la ville en finissant ces immeubles à moitié achevés et en réhabilitant ces habitats précaires et dangereux pour leurs habitants. On le sait, en améliorant ces logements et en fournissant les services nécessaires à la population tels que transports, écoles, routes, assainissement etc., si le quartier a en plus un cachet spécial (proximité du Bosphore, facilité de connexion avec le centre historique, panorama exceptionnel...), la valeur immobilière augmente et la spéculation aussi, les populations modestes sont tentées de revendre et finalement, elles s'en vont et les beaux quartiers passent aux mains des plus riches et le problème est déplacé.

Une politique de requalification doit donc être couplée avec une politique de maintien des populations initiales.

Il existe une politique de requalification à Istanbul mais elle est encore très timide, et les autorités hésitent constamment entre améliorer les conditions de vie des plus mal lotis (et prendre le risque d'encourager la construction illégale), fermer les yeux sur leur réalité urbaine ou exproprier pour récupérer les terrains et participer à la spéculation immobilière.

Avant toute action de requalification, il faut donc accepter ces quartiers et cette énorme population qui n'est certes pas visible dans les circuits touristiques, les centres d'affaires et de décision d'Istanbul, mais que l'on ne peut ignorer pour autant, car elle constitue, selon les estimations, jusqu'à 40% de la population Stambouliote.

A. Problème de dualité de la société : pas de réelle maîtrise des autorités sur des quartiers qui ne cadrent pas avec l'image d'une Turquie moderne

- *Des quartiers que l'on veut cacher...*

Les ruraux pensent que les habitants des villes ont de meilleurs niveaux de vie, et ils émigrent. Les installations qu'ils font en *gecekond* sont en complète distorsion avec la face moderne de la Turquie. Les migrants continuent de vivre comme dans leurs villages, c'est ce qui n'est pas en phase avec le désir d'un pays capitaliste qui veut s'occidentaliser.

De plus les médias utilisent les images de la pauvreté et de la précarité des habitants des *gecekond*, qui menacent de se suicider si on détruit leur maison par exemple, pour capter de l'audimat. Ils cultivent ainsi une image négative des *gecekond* qui semble en total décalage avec l'image d'une culture moderne que veut se donner le pays.

En général, les niveaux de vie de ces migrants ne changent finalement pas beaucoup de ceux qu'ils avaient dans leurs villages : l'eau, l'électricité et l'hygiène posent encore des problèmes en terme d'accessibilité et le transport est encore plus difficile.

On voit bien distinctement 2 mondes à Istanbul et le plus fort voudrait effacer l'autre, qui ne lui correspond pas. Personne ne cherche à apprécier le niveau de qualité de vie que possèdent les habitants des *gecekond* qui squattent des collines et ont parfois une qualité environnementale qui équivaut à celle de la vie en campagne, mais les différences vestimentaires, de langage, ou encore d'hygiène, sont remarquées et montrées du doigt.

Les autorités préfèrent ignorer les quartiers "irréguliers", ils préfèrent fermer les yeux sur ce monde qui s'est développé parallèlement, qui leur fait honte et sur lequel ils n'ont finalement que peu de maîtrise.

Ainsi, par exemple, en juillet 2003, la municipalité du grand Istanbul annonçait son projet de maquillage et de camouflage d'une zone de *gecekondu*, derrière des murs anti-bruits, le long des axes périphériques⁵⁴.

- ...pour oublier qu'on ne peut les contrôler

Le vrai problème se situe au niveau de la planification urbaine d'Istanbul qui n'est absolument pas maîtrisée par quelque autorité que ce soit.

Il y a de sérieux manques de coordination entre les municipalités d'arrondissements ou de quartier (qui sont censées avoir leur plans d'aménagement au 1/5 000ème) et la grande municipalité d'Istanbul (qui produit le plan au 1/50 000ème). Ainsi qu'entre ces pouvoirs municipaux et les instances professionnelles compétentes (la chambre des architectes ou celles des urbanistes), dont les avis ne sont plus réellement pris en compte et qui poursuivent juridiquement les municipalités pour abus de toutes sortes⁵⁵.

"[...]les amnisties concernant les gecekondu ont toujours été prises par le gouvernement en place. C'est pourquoi, le plan directeur d'Istanbul est en gestation depuis plus de 30 ans. Déjà en 1966-68, des cartes de la ville furent préparées par le bureau de planification de la municipalité du grand Istanbul. Ce plan, comme les suivants et comme toutes les activités parallèles de planification ont toujours avorté en raison de pression politiques rendant ceux-ci obsolètes au bout de quelques années et obligeant les planificateurs à réactualiser leur travail pour le même résultat. Ce cercle infernal de remise à zéro des compteurs permanente prouve que la correspondance entre les plans et la réalité est une pure utopie. Le dernier schéma directeur en date, datant de 1995, restera comme les autres, un document de référence, non pas pour savoir ce qui est prévu mais pour comprendre comment les autorités suivent l'évolution urbaine qui les dépasse largement."⁵⁶

La législation municipale est censée contrôler les constructions qui se font dans les limites de sa commune. A quelques exceptions près : le Ministère du tourisme peut intervenir sur des zones qu'il considère sous sa juridiction, et le ministère de la reconstruction a l'autorité pour préparer un plan directeur de la ville (sans même à avoir à consulter les autorités municipales).

La municipalité doit avoir un plan urbain avec des zones constructibles désignées. Il existe une alternative : des propriétaires de lots peuvent proposer une planification pour une aire qui leur appartient, avec des routes, des zones vertes et des zones constructibles avec une densité précise. Quand un tel plan est accepté, les projets spécifiques de construction doivent être soumis pour accord à la municipalité. A ce moment seulement peut commencer la construction.

Elle doit être terminée dans les 5 ans, et, une fois finie, la municipalité inspecte le site pour s'assurer que le bâtiment correspond au plan qui a été approuvé. Plus tard, une autre autorisation doit être requise pour l'occupation du bâtiment.

Bien sûr, la non application des règles de planification urbaine -ou leur contournement- est bien connue et des efforts sont à faire dans le domaine de l'urbanisme. Malheureusement, c'est en fait tout le système public qui doit être assaini...

Si la planification urbaine ne peut être appliquée pour empêcher l'étalement urbain et la création de nouvelles zones résidentielles -légal ou non-, par contre, la requalification de quartiers déjà existants devrait être possible. Pour cela, il faut accepter la réalité urbaine des

⁵⁴ journal *Milliyet* 07/03/2002

⁵⁵ Pérouse (1998-A)

⁵⁶ R. Stoquart (1996)

gecekondu et autres quartiers délabrés, pour pouvoir vraiment les intégrer dans la ville et améliorer les conditions de vie. Malheureusement, les seules actions réalisées dans ces quartiers se limitent souvent à des légalisations, pour gagner une popularité politique locale, et à des destructions, pour récupérer des terrains à forte valeur et renflouer les caisses. Entre l'intérêt de la mairie et l'intérêt des Stambouliotes vivant en *gecekondu*, où se trouve l'intérêt général ?

B. Attitude des autorités face aux logements sociaux de fait, les *gecekondu*

L'Offre de logements à bas prix n'étant pas suffisante pour répondre à la Demande importante (venant des migrants ruraux principalement), on a vu que ce sont les *gecekondu* et autres constructions illégales qui garantissent l'Offre manquante. Ces constructions se sont développées sans aucun respect d'un quelconque plan d'urbanisme et sans contrôle des autorités.

Lorsque celles-ci ont voulu avoir leur mot à dire, pour des raisons évidentes telle que la régulation d'un urbanisme complètement désorganisé, elles ont voulu détruire ces "no man's land" pour pouvoir faire appliquer d'éventuels plans d'urbanisme, mais elles ont vite été tentées de gagner un électorat facile en légalisant ces quartiers.

Ainsi, depuis les années 1950's, plus de 10 amnisties ont été promulguées pour ces logements illégalement construits en échange de voies lors des élections locales et municipales. Ce qui a pu encourager cette forme illégale de logements précaires et une urbanisations malsaine.

La loi du 20 juillet 1966 n°775 sur les *gecekondu* a pour ambition d'améliorer les *gecekondu* existants, détruire ceux de trop mauvaise qualité et prévenir la construction de nouveaux. Elle a été suivie par celles n°2805 de 1983, n°329 0 de 1986 et n°3366 de 1987.

▪ *Légalisation*

On a vu qu'aujourd'hui, le processus d'auto-construction commence par l'achat de terres (urbanisables ou non), suivi d'une revente par lots en co-propriété aux candidats à l'auto-construction. Le fondateur doit ensuite protéger l'acquisition des acheteurs contre d'éventuelles double-ventes. Il devient un véritable aménageur et s'attire la confiance des habitants, en même temps qu'il est le principal intermédiaire entre les autorités et eux.

Ces opérations se déroulent généralement en périodes électorales, ce qui garantit l'absence de barrages de la part des autorités. Plus tard, le fondateur peut se présenter comme candidat aux élections locales et tenter de participer à la légalisation du quartier.

"8 mars 1994 :

Ce matin, j'ai été réveillée par des coups de marteau. La promesse de Tansu Çiller d'accorder aux habitants des bidonvilles les titres de propriété de leur maison a motivé tout le monde, aussi bien les riches que les pauvres. Chacun considère que tout ce qu'il pourra construire jusqu'aux élections du 27 mars sera acquis.

A côté des arnaqueurs spécialisés dans la vente illicite de taudis, des hommes honnêtes ont eux aussi cédé à la tentation, incapables de résister à la promesse d'obtenir leur titre de propriété.

Les promoteurs pullulent. Si feu Chakir le kurde, qu'on prend pour le fondateur de ce quartier, était toujours en vie, qui aurait pu accaparer même une poignée de terre dans cet endroit ? Je l'ai connu en 1989. Brun, de taille moyenne, âgé d'environ 50 ans, c'était un homme de l'Est, avec un accent prononcé et des habits bigarrés. On disait qu'il était assez riche. Je ne sais pas combien de voitures il avait. Il possédait plus de 20 maisons. Il était ambitieux et persévérant. Il enrôlait des hommes pour défricher la forêt d'Etat à l'aide de grands bulldozers ; sur les parcelles dégagées, il faisait construire quelques taudis en une seule nuit. A ces hommes, il donnait en échange soit de l'argent soit des terrains à bâtir. Il en

distribuait aussi, gratuitement. Parmi les bénéficiaires se trouvaient aussi bien des pauvres comme nous que des policiers, des gardes, des commissaires de police et même des gens riches.

Après les élections de 1989, le nouveau maire d'Ümraniye lui a livré une bataille acharnée. Sous ces pressions, cet homme vaniteux est devenu tout d'un coup modeste et il a demandé aux habitants du quartier de lui venir en aide. Nous avons tous bien appris notre leçon par cœur. Si quelqu'un nous interrogeait, nous devons faire appel à ses bons sentiments et lui dire : "Sans Chakir, que deviendrions-nous ?". Et, d'une certaine manière, c'était vrai ! Est-ce l'Etat qui aurait pitié de nous et qui nous donnerait gratuitement, ou à bon marché, des terrains à bâtir ?

En résumé, Chakir le Kurde était un de ces hommes peu civilisés, peu cultivés, qui, avec le soutien aussi bien des gens pauvres et désespérés que de certains parvenus riches, avaient mis en place les bidonvilles. Sa splendeur prit fin avec un accident de voiture dans lequel il trouva la mort.

Cela n'étonne personne que les candidats du Mouhtar soient de la mafia immobilière, des promoteurs, des illettrés. Quelques mots bien dits, quelques affiches suffisent pour devenir candidat. Chez nous, à Kazim Karabekir, il y a plus de trente candidats et pas un ne sait vraiment lire ni écrire."⁵⁷

Le processus de légalisation des quartiers implique l'échange des titres de propriété en bulletins de vote. Parallèlement, une municipalité se crée et à son profit, une cession des terrains allant jusqu'à 25% du total doit être établie pour la voirie et les équipements municipaux nécessaires.

Cette légalisation entraîne une augmentation de la valeur des terrains, ainsi qu'une densification, car un droit de construire en hauteur (jusqu'à R+3). Mais en général, la densité de ces quartiers augmente au dessus du niveau autorisé (pour renforcer la valeur de leurs logements devenus légaux, les habitants créent des étages supérieurs).

Les équipements les moins coûteux sont de suite installés (électricité, lignes téléphoniques, transports en commun), mais les écoles et autres dispensaires dépendront des jeux politiques⁵⁸.

Plusieurs centres se forment par intégration des quartiers auto-construits : s'en suit la création de sous-préfectures et l'arrivée de services administratifs.

Avec les lois d'amnistie sur la construction de 1983 et 1984, tous les logements illégaux construits jusqu'à cette date ont été légalisés, et, en améliorant la situation des anciens quartiers, la construction de nouveaux quartiers illégaux n'a pas pu être empêchée, mais au contraire encouragée.

Bien sûr, cela ne se passe pas toujours ainsi, et des destructions ont aujourd'hui encore lieu, même si les traumatismes que cela fait subir à la population sont largement médiatisés et sont une mauvaise publicité pour ceux qui les ont décidées.

▪ Destruction

Les premières attitudes des autorités face aux *gecekondu* furent l'expulsion des maisons illégales et la destruction de celles-ci.

"Durant les premières années de leur développement, les démolitions seront très fréquentes et donneront parfois lieu à des scènes tragiques. Dans le quartier étudié par Ögretmen, sur 158 gecekondu, 26 furent démolis 79 fois (51 le furent 5 fois chacun, un le fut 6 fois et un autre 11 fois)."⁵⁹

⁵⁷ Extraits d'"Une femme des gecekondu" de Nalan Türkeli

⁵⁸ S. Yerasimos (1997)

⁵⁹ M.A. Menier (1991)

Toute démolition devait faire l'objet d'une autorisation juridique préalable que les autorités locales recevaient rarement. De plus, les policiers en charge des destructions recevaient des pots-de-vin ou vivant eux-même dans des *gecekondu*, finissaient par abandonner. C'était aussi une perte de suffrages considérable pour les collectivités locales, et cette seule raison suffisait à empêcher les destructions.

On a vu plus haut, qu'une Direction des Travaux liés aux Logements et aux *Gecekondu*⁶⁰ a été établie par la mairie du grand Istanbul pour appliquer la loi n°775 de 1966. Cette loi prend des mesures préventives pour la réhabilitation et l'évacuation des *gecekondu* les plus délabrés et éviter de nouvelles constructions illégales.

Les *gecekondu* qui ne remplissent pas les conditions souhaitées par la municipalité pour ce qui est de la nature du terrain, du coût de l'équipement ou de la qualité du logement, sont déclarés *tasfiye*, c'est-à-dire aptes à la liquidation. Cependant, les occupants sont relogés dans des logements sociaux construits pour l'occasion.

Ce qui n'est pas le cas des *gecekondu* construits après les amnisties, qui, s'ils sont à l'extérieur des sites proposés peuvent être démolis par la force, sur simple réquisition des municipalités.

Les traumatismes des expropriés sont forts et leurs réactions en sont à la hauteur : on peut régulièrement lire dans la presse des cas d'habitants qui se sont enchaînés à leurs maisons ou qui menacent de se suicider en famille.

"5 octobre 1994

Aujourd'hui, notre quartier est en révolte. Peur, inquiétude, émotion. Rempli de policiers municipaux, de forces d'interventions et autres agents de l'Etat, notre bidonville vit une journée extrêmement mouvementée.

On démolit des maisons, disons plutôt des baraques de fortune, car elles ont été construites sur les terrains que Dursun et son associé Hakan avaient obtenus en remblayant un fossé, et qu'ensuite ils avaient vendus aux pauvres, par parcelles. En fait, même si l'Etat ne démolit pas ces taudis aujourd'hui, la pluie et la neige s'en chargeront demain. Personne n'en est conscient. La seule chose que veulent les gens, c'est sauver aujourd'hui leur maison de la démolition. [...]

Malgré l'insistance des journalistes, personne ne dénonce jamais les vrais coupables. Et ces pauvres gens des bidonvilles, qui ont tant subi de pression de la part des Dursun, Hakan et autres fils de Chakir le Kurde, se taisent. Personne n'a le courage de dire : "C'est à cause d'eux que nous avons construit ces taudis !". En fait, qui n'a pas peur de la brutalité ? Surtout quand, à côté de ceux qui l'exercent, il y a des autorités, des policiers hauts placés. La mafia des terrains à bâtir a des hommes partout. Le pot-de-vin ne laisse pas de trace. Comment pourrait-il y en avoir, alors qu'il est complètement illégal ? Les corrupteurs se partagent le butin de la fraude. Et c'est le peuple qui trinque. On cherche des mesures pour empêcher les paysans d'émigrer vers Istanbul. Ce ne sont pas ces paysans qu'il faut accuser. L'Etat doit d'abord empêcher les mafieux d'exercer leurs trafics. Le pire coupable est celui qui ne fait pas respecter les lois. Tant que les autorités fermeront les yeux sur l'accaparement des terres de l'Etat, ces types vendront à ce peuple ignare même les cimetières. Nous n'avons plus de respect dans ce pays, ni pour les vivants, ni pour les morts."⁶¹

Des destructions ont donc toujours lieu et on a vu qu'elles se font généralement dans une recherche de profit : on déloge les habitants des *gecekondu* en terrains à forte valeur (en littoral par exemple) pour reconstruire des logements –dans lesquels les expulsés seront relogés- mais dont la majorité seront revendus (voir Chapitre II. Paragraphe B.).

Pour ce qui est de la légalisation des quartiers, elle doit être suivie d'une requalification complète car le niveau d'insalubrité (causé par les faibles moyens d'auto-construction et aggravé par le dédain des autorités quant aux aides à apporter dans ces quartiers qui se

⁶⁰ *Mesken ve Gecekondu İşleri Müdürlüğü (MVGİM)*

⁶¹ *Ibid note 54 page 32*

sont construits illégalement -donc dont elles ne se sentent pas responsables) peut atteindre des sommets dans certains quartiers.

C. Solution : se recentrer sur la requalification urbaine avec une politique sociale pour le maintien des populations. Ex : Fener Balat

- *Des quartiers dans un grand état de précarité*

Les besoins en logements pour les populations à faibles revenus sont tels que, les développements anarchiques de zones de constructions illégales ont causé des dangers pour leurs habitants.

"29 avril 1994

[...]

*Tout le monde a été choqué par la catastrophe provoquée par la déflagration d'une décharge, par le fait que des gens étaient restés dessous sans que l'on puisse les aider. En fait voilà ce qui s'est passé : la mafia des terrains a profité du fait que la décharge était proche de la ville. Elle l'a couverte avec de la terre pour ensuite la vendre à ces paysans qui arrivent par flots d'Anatolie, dans l'espoir de gagner leur vie à İstanbul. Et cette décharge est devenue leur cimetière. Les déchets, comprimés par manque d'air, s'étaient transformés en méthane. Bref à qui la faute ? Encore à tout et à rien ! Même morts, nous n'avons pas de place sur les terres d'İstanbul. Qui sait comment nous finirons.*⁶²

Dans l'optique de donner le meilleur aperçu possible de la précarité causée par le manque de planification urbaine et de politique de logements sociaux qui ont poussé à l'auto-construction, nous ne ferons qu'énumérer certains des états d'insalubrité -et des risques engendrés- observés dans des quartiers de *gecekondu*⁶³:

- nombreux espaces verts envahis par les constructions illégales ;
- pollution des bassins d'eau quand la population située à proximité ne possède pas de moyens d'assainissement ;
- pollution de l'air dans les quartiers de *gecekondu* car le poêle est principalement utilisé comme moyen de chauffage et le charbon en est le combustible dans 58% des cas et le bois dans 41% des cas ;
- la largeur des "rues" qui se sont formées spontanément n'est pas formatée pour le passage de véhicules de secours ou de services des pouvoirs locaux ;
- certaines zones n'ont aucune canalisation : les eaux usées s'amoncellent dans des fosses septiques spontanées, les systèmes d'adduction d'eau ne marchent pas régulièrement - quand ils existent - et l'eau coule de temps en temps ou pas du tout. Les habitants creusent donc des puits ou achètent de l'eau distribuée par les municipalités ou les revendeurs. Ces problèmes de canalisations, d'écoulement et de distribution sont la cause de nombreuses épidémies durant la saison chaude ;
- le traitement des déchets solides est compliqué par la difficile accessibilité des quartiers (pentes, absence de route), les dépotoirs sont nombreux et les risques sanitaires importants ;
- la connexion aux transports collectifs est mauvaise ou absente, il n'y a pas souvent de routes internes aux quartiers, et quand elles existent, elles sont abîmées (éboulements, creusement pour raccord aux canalisations d'eau, absence de trottoir...). Pour se rendre dans les centres-villes il faut souvent prendre plusieurs bus (et payer plusieurs tickets) ;

⁶² Ibid note 54 page 32

⁶³ M. ERGINOZ (2003)

- les raccords aux systèmes électriques se font souvent de manière sauvage et beaucoup de pannes électriques sont causées par la sur-utilisation d'un transformateur détourné ;
- la forte densité entraîne une propagation rapide des épidémies et on décompte de nombreux problèmes de santé (mortalité infantile de 25,3 pour mille contre 2 pour mille en pays développé, rougeole, varicelle, maladies du système respiratoire, anémie, mauvais développement de la taille etc.) ;
- crise d'identité et de culture : dans les *gecekondus*, les gens sont en transition sociale, ils créent leur propre sous-culture qui n'est ni rurale ni urbaine, mais le changement de repères entraîne un taux d'alcoolisme plus important qu'ailleurs et on y dénombre plus de dépressions, de schizophrénies ;
- les migrants ruraux se retrouvent hors du contrôle social et traditionnel du village qui est là-bas garant d'ordre public, ce manque d'autorité et de cadre entraîne plus de délits dans ces quartiers qu'ailleurs ;
- les besoins en équipements sociaux et culturels ne sont pas satisfaits, car les quartiers spontanés ne sont pas, tout aussi spontanément, équipés d'écoles, de marchés etc.

La légalisation des quartiers doit donc être suivie d'une réhabilitation et de mises aux normes couplée avec une planification urbaine forte pour éviter l'étalement urbain qui pourrait naître des déplacements de populations -par une augmentation soudaine des valeurs- vers de nouveaux quartiers auto-construits.

- *Des quartiers réhabilités ou gentrifiés qui accentuent la ségrégation sociale*

Certains quartiers du centre d'Istanbul ont vu leurs popularités décroître avec la création de banlieues résidentielles et le tracé de nouveaux axes rapides de transports, et ils rivalisent d'insalubrité avec certains quartiers auto-construits.

"[...] par un phénomène tout aussi habituel, le vieux centre et les quartiers résidentiels de la fin du XIXème et du début du XXème se paupérisent, devenant le réceptacle des nouveaux migrants où l'habitat précaire se mêle à l'atelier clandestin. Le retour au centre n'est tenté que par l'activité touristique qui procède par restaurations plus ou moins fantaisistes des vieilles maisons en bois et un retour frileux de l'intelligentsia dans les vieux immeubles de rapport de la ville européenne."⁶⁴

La gentrification de quartiers centraux est un moyen de réhabilitation, mais l'augmentation de la valeur des logements réhabilités déplace la population plus modeste hors des lieux.

Avec l'augmentation de la vie dans ces quartiers et la spéculation immobilière, les propriétaires modestes sont tentés de vendre, et les locataires aux faibles revenus sont poussés vers d'autres quartiers moins chers.

Ces déplacements, lors de requalifications de quartiers du centre d'Istanbul -comme dans les quartiers de *Cihangir* ou encore *Galata* qui sont en pleine gentrification avec l'arrivée d'élites intellectuelles qui rachètent et réhabilitent des logements- risquent par ailleurs de faire disparaître la mixité sociale que l'on y trouve à présent.

Il en est de même pour le quartier d'*Ortaköy* qui a été réhabilité par la mairie, dans l'optique d'attirer les touristes. Des bars, restaurants et autres boîtes de nuit ont envahi le quartier, les valeurs immobilières sont montées en flèche et la population initiale n'a pas été maintenue.

- *L'exemple de Fener et Balat pour un maintien de la population*

⁶⁴ S. Yerasimos (1997)

Le projet de réhabilitation des quartiers de *Fener* et *Balat*, est un bon modèle : faire du logement social dans du tissu urbain ancien permet de maintenir la population et d'établir des mises aux normes.

Ce projet est à l'initiative du maire de *Fatih* (et repris en main par l'UNESCO, l'UE et l'IFEA). Il savait qu'en 1987 un groupe d'architectes les a répertorié parmi les quartiers de qualité d'Istanbul, et lors de la conférence mondiale d'Habitat II en juin 1997, il a fait visiter ces quartiers au député français Yves Daugo qui était alors membre de l'UNESCO et qui a été convaincu de la nécessité d'une aide.

L'UNESCO, la CEE ainsi que TOKI (=Administration du Logement Social-de masse) ont accepté de participer financièrement à la requalification de ces quartiers. L'UNESCO et la CEE participent à hauteur de 7 millions de US\$ (c'est une aide NGO). En ce qui concerne TOKI, c'est la première fois qu'il investit dans la réhabilitation et cet investissement est de 2 millions de US\$.

La première étape consistait en une étude de faisabilité qui s'est terminée le 31/01/1998 et cette étude a été acceptée par l'UNESCO et la CEE.

L'objet du projet était d'élever la qualité de vie des habitants de *Fener* et *Balat* en réhabilitant ces quartiers à l'identique au niveau architectural (pour cela, des ateliers d'artisanat d'époque devaient même être créés).

Des logements ouvriers en bande datant des années 1920 devaient être réhabilités. Au départ, ces logements ont été conçus pour une famille sur 4 étages, mais ils sont aujourd'hui utilisés par 4 à 5 familles...

Ce qui nous intéresse ici et pourrait servir d'exemple dans le cadre d'une politique de logement social, c'est que, pour maintenir la population après la revalorisation des logements, des conventionnements de loyers sont prévus dans l'étude de faisabilité. Voici quelques passages tirés de l'étude de faisabilité :

"Comment concilier réhabilitation et maintien sur place de la population ?

Les occupants ont des attitudes différentes vis-à-vis du bâti selon leurs stratégies. Il n'est donc jamais possible de concilier ces deux exigences complètement. Mais cela doit constituer un objectif affiché pour lequel la mobilisation doit être maximale afin d'éviter le rejet de l'opération par la population. Le maintien des populations pauvres sur place n'est possible qu'avec une politique d'envergure d'aide sociale publique, ce qui dépasse largement la portée du projet et son volume de financement. Le maintien sur place demeure possible dans la plus grande partie des cas dans la mesure où la population "cible" est composée essentiellement de propriétaires-occupants, attachés au quartier et soucieux de l'entretien de leur bâti. Le maintien sur place sera fortement soutenu par les conditions financières proposées pour la réhabilitation, la subvention à la réhabilitation de l'Union Européenne pour les éléments de confort et les travaux que les occupants ne pourront pas prendre en charge (toiture, fondation) devrait jouer en ce sens.

Comment freiner la spéculation après réhabilitation ?

Toute mesure réglementaire et coercitive visant à juguler la spéculation est vouée à l'échec en raison du caractère chaotique du marché foncier dans l'agglomération d'Istanbul et l'importance de la rente foncière dans une économie fondée sur une inflation de 100% par an. Par conséquent, la limitation de la spéculation dépendra fortement de la politique d'intervention du projet sur le quartier. [...]

Quelles sont les garanties pour que les locataires ne soient pas exclus de leurs logements ?

Locataires et propriétaires susceptibles de bénéficier des aides à la réhabilitation s'engageraient sur un contrat d'une durée déterminée avec la coopérative.

Cet engagement vaudrait obligation de réaliser les travaux pour les deux parties et fixerait préalablement une augmentation régulée des loyers afin de ne pas geler de façon artificielle le marché immobilier. La coopérative fixera avec l'aide de l'équipe technique une valeur locative

au m² avant réhabilitation en fonction de l'état du logement, lui même défini par rapport aux travaux qu'il sera nécessaire d'entreprendre. La valeur locative sera pondérée selon les estimations des marchands de biens et en fonction des indicateurs du marché.

Ce contrat stipulerait l'obligation, pour le propriétaire, de conserver son locataire sur place et fixerait la durée du remboursement du crédit de réhabilitation par le propriétaire. [...] Par conséquent, la meilleure garantie du maintien sur place des locataires serait de la conditionner au crédit et à la subvention au propriétaire. Si celui-ci désire vendre son bien après la réhabilitation, il sera dans l'obligation de le céder avec le locataire occupant les lieux avant le délai imparti. Afin de se prémunir contre les pressions éventuelles sur le locataire, la coopérative jouant un rôle de négociateur social et de médiateur, une réunion personnalisée pourrait être organisée régulièrement avec l'occupant du logement réhabilité."

Malheureusement, même si ce projet est un bon modèle, il n'avance pas du tout. Les travaux auraient dû commencer le 1^{er} janvier 2000, et en janvier 2003, rien n'avait démarré officiellement et aucun fonds n'a réellement été débloqué.

En conséquence, des investisseurs immobiliers rachètent des appartements, maisons et immeubles en prévoyance de la revalorisation du quartier. Ils commencent déjà à réhabiliter leurs acquisitions, et ce qui a voulu être évité arrive : les quartiers se gentrifient, et le risque de voir partir la population à faible revenus apparaît...

Conclusion

Une politique sociale du logement devrait être mise en place pour éviter la récupération des quartiers devenus insalubres -mais qui sont à fortes valeurs architecturales, urbanistiques et historiques- par les classes aisées, avec une mise aux normes des logements sans déplacement des populations, c'est-à-dire avec un "gel" des loyers sur des habitations conventionnées (du type des opérations de l'ANAH⁶⁵ en France).

Par ailleurs, d'importantes restructurations et de mises aux normes restent à faire dans les quartiers de *gecekondu*, avec une planification urbaine réellement appliquée, pour empêcher les déplacements de populations -causés par la spéculation immobilière- vers de nouvelles auto-constructions qui nourrissent le cercle infernal de l'étalement urbain.

⁶⁵ Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat

INTRODUCTION	2
UNE POLITIQUE QUI REFUSE D'ACCEPTER CE QU'ELLE NE CONTROLE PAS	2
UNE CERTAINE CONCEPTION DE LA POLITIQUE DE LOGEMENT SOCIAL	2
PRESENTATION DU PLAN DE TRAVAIL	3
I. L'ETAT DE L'IMMOBILIER A ISTANBUL.....	4
A. LES BESOINS CHIFFRES EN LOGEMENTS (CROISSANCE URBAINE, PAUVRETE ET LOGEMENTS) : PROBLEME DE DIAGNOSTIC	4
▪ <i>Une population proportionnelle à sa "gigantissime" ville</i>	<i>4</i>
▪ <i>Urbanisation et flux migratoires</i>	<i>4</i>
▪ <i>La pauvreté à Istanbul.....</i>	<i>5</i>
▪ <i>Combien de logements sont nécessaires à Istanbul ?</i>	<i>7</i>
B. SUR-OFFRE DU MARCHE IMMOBILIER, SPECULATION, CRISE BANCAIRE : VERS UN ECLATEMENT DE LA "BULLE" ?	8
▪ <i>Etat de la Demande.....</i>	<i>8</i>
▪ <i>Etat de l'Offre.....</i>	<i>9</i>
▪ <i>Spéculation immobilière</i>	<i>11</i>
C. LES PRINCIPAUX ACTEURS DU MARCHE IMMOBILIER "SOCIAL" :	12
▪ <i>Emlak Bankası.....</i>	<i>13</i>
▪ <i>Coopératives</i>	<i>13</i>
▪ <i>Kıptaş</i>	<i>14</i>
▪ <i>Vakıf.....</i>	<i>15</i>
▪ <i>Marché parallèle et Gecekondu.....</i>	<i>15</i>
II. POLITIQUES DE LOGEMENT "SOCIAL" : ECART ENTRE DISCOURS POLITIQUE ET REALITE URBAINE.....	17
A. POLITIQUE DE LOGEMENT "SOCIAL" DE MASSE : BEAUCOUP DE LOGEMENTS MAIS PAS ACCESSIBLES A TOUS.....	18
1. <i>Politique du gouvernement central :</i>	<i>18</i>
▪ <i>Des politiques de crédit pour s'appuyer sur le secteur privé de la construction.....</i>	<i>18</i>
▪ <i>Le fonds du logement social-de masse et les crédits à la construction de TOKI.....</i>	<i>20</i>
2. <i>Politiques locales</i>	<i>21</i>
B. QUELQUES LOGEMENTS POUR LA POPULATION A FAIBLES REVENUS A ISTANBUL	22
▪ <i>Aperçu de l'aide sociale en Turquie.....</i>	<i>23</i>
▪ <i>La Direction des Travaux liés aux Logements et aux Gecekondu.....</i>	<i>24</i>
C. LA RELANCE DE LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS CONTRE LA CRISE ECONOMIQUE DANS LES DISCOURS POLITIQUES :	25
▪ <i>Relance de la construction</i>	<i>26</i>
▪ <i>Risque d'éclatement de la bulle immobilière.....</i>	<i>26</i>
▪ <i>Etalement urbain</i>	<i>27</i>
D. EQUILIBRER LES REGIONS CONTRE L'EXODE RURAL.....	28
III. VERS UNE POLITIQUE DE REQUALIFICATION URBAINE ?	28
A. PROBLEME DE DUALITE DE LA SOCIETE : PAS DE REELLE MAITRISE DES AUTORITES SUR DES QUARTIERS QUI NE CADRENT PAS AVEC L'IMAGE D'UNE TURQUIE MODERNE.....	29
▪ <i>Des quartiers que l'on veut cacher.....</i>	<i>29</i>
▪ <i>...pour oublier qu'on ne peut les contrôler.....</i>	<i>30</i>
B. ATTITUDE DES AUTORITES FACE AUX LOGEMENTS SOCIAUX DE FAIT, LES GECEKONDU ...	31
▪ <i>Légalisation</i>	<i>31</i>
▪ <i>Destruction</i>	<i>32</i>
C. SOLUTION : SE RECENTRER SUR LA REQUALIFICATION URBAINE AVEC UNE POLITIQUE SOCIALE POUR LE MAINTIEN DES POPULATIONS. EX : FENER BALAT	34
▪ <i>Des quartiers dans un grand état de précarité.....</i>	<i>34</i>
▪ <i>Des quartiers réhabilités ou gentrifiés qui accentuent la ségrégation sociale.....</i>	<i>35</i>
▪ <i>L'exemple de Fener et Balat pour un maintien de la population.....</i>	<i>35</i>

Bibliographie (ouvrages, articles, bulletins et rapports) :

- ANGEL A. (1992) – "Projets et aménagements urbains à Istanbul de 1933 à nos jours", in *Lettre d'Information* , IFEA, Observatoire Urbain d'Istanbul, n°2, pp.2- 4, n°3, pp.1-5, n°4, pp.2-10.
- "Electroui", n°11, Lettres électroniques de l'Observatoire Urbain d'Istanbul, IFEA, septembre 2000-octobre 2002.
- ELIÇIN-ARIKAN Yeseren (1997) – "Municipalités métropolitaines et municipalités d'arrondissement en Turquie" in *Cahiers d'Etudes sur la Méditerranée Orientale et le monde Turco-Iranien*, p.71, n 24, 07/12-1997.
- ERGINÖZ, Murat (2003) – *Les logements sociaux à Istanbul et le rôle de Kiptaş*, Université de paris IV-Sorbonne, thèse d'habilitation à diriger des recherches, 153 pages.
- "Istanbul en tableau", Observatoire Urbain d'Istanbul, document interne, mai 2001.
- "Le projet de zones nouvelles de rétablissement urbain (Ankara, Istanbul, Izmir), Ministère de la Reconstruction et de Réétablissement, Ankara, août 1979.
- "Le secteur du BTP en Turquie", Fiche de synthèse, Mission Economique à Ankara, Ambassade de France, avril 2002.
- MENIER, Marie-Anne (1991) – *Question du logement en Turquie : 1950-1984 Politiques du logement et stratégies foncières*, université de droit, d'économie et des sciences d'Aix-Marseille, mémoire de DEA, 87 pages.
- Mesken ve Gecekondu İşleri Müdürlüğü – *1994-1998 Faaliyet Raporu*, Istanbul Büyükşehir Belediyesi.
- PEROUSE, Jean-François (1996-A) – "La production de l'habitat : l'Etat débordé" , Observatoire Urbain d'Istanbul, dossier de l'OUI n°22
- PEROUSE, Jean-François (1998-B) – "Istanbul, métropole eurasiennne en effervescence" in *Territoires Techniques et Sociétés*, Ministère de l'Equipement, Paris La Défense, p.83-91, octobre 1998.
- PEROUSE, Jean-François (1998-C) – "Les marchés fonciers et immobiliers à Istanbul : quelques repères problématiques et méthodologiques" in *Lettre d'information de l'Observatoire Urbain d'Istanbul (IFEA)*, n°14, juillet 1998.
- PEROUSE, Jean-François (2000) – *La mégapole d'Istanbul 1960-2000*, guide bibliographique, dossier de l'IFEA n°4, série *la Turquie aujourd'hui*, 19 pages.
- PEROUSE, Jean-François (2001-D) – "La nouvelle donne du marché foncier à Istanbul", dossier OUI n°21, IFEA, juin 2001.
- PEROUSE, Jean-François (2003-E) – "La question des *gecekondu* : une nécessaire réévaluation", Observatoire Urbain d'Istanbul, dossier de l'OUI n°10.
- STOQUART, Rémi (1996) - *Politiques du logement et gestion de l'espace urbain : les gecekondu à Istanbul*, Institut d'Etudes Politiques de Paris, mémoire de DESS, 79 pages.
- TEKELI, Ilhan (1994) – *The development of the Istanbul Metropolitan area : urban administration and planning*, IULA-EMME, International Union of Local Authorities, Section for the Eastern Mediterranean and Middle East Region, 320 pages.
- "The commercial real estate market in the Istanbul metropolitan area", rapport du *Kuzeybati Worldwide Real Estate Service*, février 2002.
- TUMERTEKIN, Erol (2000) – "Istanbul : une métropole anatolienne" in *Hommes et Terres d'Islam*, Bibliothèque Iranienne 53, Institut Français de recherches en Iran, Peeters, Louvain.
- TÜRKELI, Nalan (2000) – *Une femme des gecekondu*, éditions du toit, Eysines, 181 pages.
- YERASIMOS, Stéphane (1997) – "Istanbul, métropole inconnue" in *Cahiers d'Etudes sur la Méditerranée Orientale et le monde Turco-Iranien*, p.105, n 24, 07/12-1997.

Sites Internet :

- www.die.gov.tr : site officiel de *Devlet İstatistik Enstitüsü*, l'Institut National des Statistiques

- www.kiptas.com.tr : site officiel de la Société de construction semi-publique *Kiptaş*
- www.toki.gov.tr : site officiel de *Toplu Konut İdaresi*, l'Administration du logement de Masse
- www.ibb.gov.tr : site officiel de l'*Istanbul Büyükşehir Belediyesi*, la Mairie du Grand Istanbul
- www.atasehir.com.tr réalisation immobilière "*Ataşehir*" de la *Emlak Bank*
- www.ialkan.8m.com réalisation immobilière de *TOKI*
- www.undp.org United Nations Development Program
- med-obs.iamm.fr Observatoire Méditerranéen
- www.acdi-cida.gc.ca Agence Canadienne de Développement International

Entretiens réalisés :

- 13/11/2002 Aron ANGEL, architecte-urbaniste,
- 15/11/2002 Murat ERGINÖZ, Architecte de la Direction du Logement et des *gecekondu* de la mairie d'Istanbul,
- 09/12/2002 Guzin KAYA, professeur d'urbanisme à *Mimar Sinan Univeritesi*,
- 10/12/2002 Mete SILHATAR, ingénieur civil conseiller de la société *Kiptaş*,
- 11/12/2002 Abdulkadir TUNCEL, directeur de l'ingénierie civile à la direction des travaux liés aux logements et aux *gecekondu* (*Mesken ve Gecekondu İşleri Müdürlüğü*) de la mairie du grand Istanbul,
- 19/12/2002 Jean-François PEROUSE, responsable de l'Observatoire Urbain d'Istanbul, IFEA,
- janvier 2003 (correspondance par courrier électronique) Pervin BİLGE, employée de *Toplu Konut İdaresi* (*TOKI*),
- 06/01/2003 Kader GOMENGİL, architecte DPLG, en stage sur la requalification des quartiers de Fener et Balat à l'OUI, IFEA,
- 10/01/2003 Véronique PRIOUR-SAĞIROĞLU, attachée commerciale, ambassade de France en Turquie, Poste d'Expansion Economique,
- 17/01/2003 Işık AYDEMİR, architecte enseignant de l'Université de Yıldız, directeur du Centre de Recherche International d'Etudes Urbaines.