



**HAL**  
open science

## Marketing urbain à Istanbul : de quoi Bosphorus City est-il le nom ?

Noémie Martin

► **To cite this version:**

Noémie Martin. Marketing urbain à Istanbul : de quoi Bosphorus City est-il le nom ? . Architecture, aménagement de l'espace. 2013. dumas-01838058

**HAL Id: dumas-01838058**

**<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-01838058>**

Submitted on 13 Jul 2018

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.



Distributed under a Creative Commons Attribution - NonCommercial - NoDerivatives 4.0 International License



MARKETING URBAIN A ISTANBUL

De quoi

**BOSPHORUS CITY**

est-il le nom ?



Noémie Martin  
sous la direction de  
Elisabeth Pasquier et Pauline Ouvrard  
ensa nantes 2013

Je tiens à remercier Pauline Ouvrard et Elisabeth Pasquier pour m'avoir accompagnée jusqu'au bout et avoir gardé confiance malgré tout,

Je tiens à remercier Jean-François Pérouse et l'Institut Français des Etudes Anatoliennes pour m'avoir permis de travailler au milieu de tout ça,

Je tiens à remercier les habitants de *Bosphorus City*, Recep, Elmira et Ersin, pour avoir prêté attention et intérêt à mes questions,

Je tiens à remercier les employés de Sinpaş, notamment Anıl Özdemir et Özden Bal, et de Kentsel, Şeyma en particulier, pour s'être efforcé de me donner les bonnes informations,

Je tiens à remercier les architectes de Mimarlar Workshop, Berna Açık et Burak Karaca précisément, pour m'avoir livré librement leur conception du métier,

Et j'en profite pour remercier également tous ceux qui m'ont soutenue, aidée et se sont intéressés à ce travail tout au long de l'année :

ma famille, bien sûr,

mes premières colocs françaises, Mathilde et Marion,

mes anciennes colocs françaises, Morgane et Gabrielle,

mes nouvelles colocs françaises, Alice et Violaine,

mes colocs turques, Pauline, Ebru et Peti,

mes collègues de l'IFEA, Aziliz, Gabrielle, Alice, Nihal, Léa et les autres,

mes amis stambouliotes, Nehir, Hilal et Umut.

# SOMMAIRE

Avant propos	7
Approche de l'étrangeté	9
Tâtonnements, à la recherche de béquilles	9
« Mais pourquoi Istanbul ? »	11
Richesses et frustrations d'un décentrement	12
Table des prononciations	15
Introduction	17
<b>CONTEXTUALISATION</b>	
Istanbul dans la mondialisation	19
Gestation de l'Istanbul contemporaine	21
Politiques actuelles de transformation	26
Nettoyage et mise en tourisme	26
Politique de grands projets	29
Vers une multipolarisation	30
<b>TERRAIN _ HABITER LA PERIPHERIE</b>	
Küçükçekmece, un arrondissement modèle	33
Histoire d'un développement ordinaire	33
Une mutation discriminante mais inévitable	37
Sérialisation et sectorisation	41
<i>Bosphorus City</i> , un choix de vie sur mesure	46
Précisions terminologiques et contextuelles	46
Partager des exigences	49
Former communauté	53
<b>PRODUIT IMMOBILIER ET INVESTISSEMENT</b>	57
La loi du marché	57
Investir dans l'immobilier : les ficelles du métier	59
Un pari à risques	60
<b>STRATEGIES MARKETING</b>	
Principes fondamentaux	63
De quoi parle-t-on ?	63
Emporter l'adhésion, créer du consensus	64
Valeur de modernité, valeur incontestable	65
Références identitaires : <i>l'ottomania</i>	67
Référence architecturale	67
Authenticité et caricature, mode de production	68
Espace territorialisé et identité politique	70
Il était une fois <i>Bosphorus City</i> ...	73
Esthétisation et déréalisation, la ville fantasmée	73
La consommation comme culture	77
Perspectives et ouverture	83
Bibliographie	85
<b>ANNEXES</b>	89

## Avant-propos

Ah, Istanbul !

Comment ne pas céder au lyrisme quand il s'agit de décrire Istanbul ? Après une année passée dans cette ville, j'ai l'habitude d'en parler avec des étoiles dans les yeux, mais il m'est difficile de faire de ces étoiles des mots. Il m'importait donc de prendre le temps de fixer cette expérience d'une manière ou d'une autre, de la concrétiser, qu'elle aboutisse dans un objet plus ou moins fini.

Istanbul, c'est d'abord la fascination d'une ville deux fois millénaire. S'y promener, c'est changer de siècle d'une rue à l'autre, passer de l'agitation incessante d'une grande avenue bordée de boutiques aux noms internationaux à une rue couverte de treilles où de vieux messieurs sirotent imperturbablement le thé sur de petits tabourets, s'enfoncer un peu plus loin dans les dédales peuplés de chats et finalement rencontrer des poules. C'est déboucher par surprise devant des paysages somptueux, embrassant la ville à perte de vue. Et se sentir tout petit. Tout petit mais appartenant à cet ensemble majestueux.

Istanbul est fascinante là où se produit ce mariage inattendu entre sa profonde historicité et son extrême contemporanéité. Cette perception d'Istanbul n'est sans doute pas originale, on peut même l'estimer éculée, clichée. Il n'en reste pas moins qu'elle continue de dire la réalité de la ville. Du moins une certaine réalité, qui persiste à influencer notre expérience de ce lieu.

Après un an en Erasmus, ma connaissance d'Istanbul se bornait en effet à cette fascination assez commune pour ce qu'a Istanbul de mythique. Je le répète, ces images d'une cité des milles et une nuits au carrefour des civilisations, ne sont pas fausses en elles-mêmes. Mais Istanbul est bien plus que ça. Le centre historique et moderne correspondant à l'image globale qu'on se fait de la ville ne constitue qu'une infime partie de la mégapole contemporaine. Il n'est d'ailleurs pas fréquenté de la majeure partie des Stambouliotes, habitant et travaillant en périphérie, tentant une excursion au cœur de la ville qu'assez exceptionnellement. La taille de la ville rend difficile la découverte de cette autre urbanité, expliquant sa méconnaissance. Appréhendée seulement alors qu'on essaie de sortir de la ville, dans le bus, le train ou le bateau, elle renvoie alors une image autrement plus singulière que le vieux Stamboul.

Aujourd'hui, plus que le charme de l'orientalisme, c'est la frénésie du néolibéralisme que transpire la mégapole. Istanbul a sans doute toujours été une ville marchande par excellence, sur la route de la soie, des épices, et conserve aujourd'hui cette caractéristique. Il est bien connu que les rues sont encore pleines de vendeurs hélant les passants pour faire valoir leur marchandise, la négociation étant ici un art largement partagé. L'omniprésence de la sollicitation est pourtant davantage connue pour être caractéristique de l'ère du capitalisme. Ainsi se mêlent aux anciennes pratiques commerciales, les nouvelles. Les affiches géantes et les plus petites se retrouvent sur tous les murs de la ville, les vidéos publicitaires sur toutes les télévisions, à l'intérieur des foyers, dans les bars et restaurants, mais aussi dans les transports en commun.

Et ce qui frappe l'œil étranger est la forte proportion de communication vantant les mérites d'opérations immobilières, ou bien de projets publics de transformation urbaine,

de construction de nouvelles infrastructures. On arrive ici à notre sujet. C'est bien cette particularité de l'urbanisme turc (ou peut-être devrais-je dire stambouliote) qui m'a donné envie de voir comment est-ce qu'une telle ville peut se fabriquer, encore, à des années-lumières des constructions des murailles de Théodose et de la tour génoise de Galata. Istanbul est habituée à être bousculée de part et d'autre par son histoire tumultueuse, mais son expansion récente constitue quelque chose d'inédit. Il m'intéresse alors de comprendre comment ce matraquage marketing et ses produits continuent de façonner Istanbul. A quelle image ?

La ville se transforme donc en partie à travers les efforts du pouvoir politique, mais au moins autant par les initiatives privées. Les produits marketing concernent en effet pour bonne partie des opérations immobilières privées, conduites par de grands groupes de promotion. *Bosphorus City* est une de celles-ci, mais réussit à sortir du lot, tentant de conjuguer les caractéristiques de l'urbanisme de périphérie avec le caractère de la ville historique. Et, il n'en serait rien sans son immanquable effort marketing. Avoir choisi pour emplacement une ancienne décharge publique ne fait qu'augmenter l'attrait de son éclat. *Bosphorus City* condense finalement les problématiques d'expansion urbaine, de conservation de l'identité de la ville et de leur nécessaire publicité.

L'opportunité d'un stage de terrain à l'Institut Français des Etudes Anatoliennes, situé à Istanbul, a tout à fait fini de me convaincre que je tenais mon sujet. A la fois, l'Institut est familier de ces questions et semblait alors à même de m'orienter précieusement dans mon travail, mais aussi un séjour dans une telle institution devait me permettre de faire un premier pas dans le milieu de la recherche, de me donner des indices sur ma capacité et ma motivation à poursuivre sur ce chemin après mon diplôme.

Dans le même temps, ces questions me paraissaient faire écho à une situation qui m'est plus familière, celle du pays nantais. La ville de Nantes s'efforce depuis plusieurs années de mettre en avant une politique urbaine ambitieuse, avec l'Île de Nantes et ses Machines d'abord, avec des événements comme le Voyage à Nantes ensuite, sa récente nomination en tant que Capitale Verte 2013, les projets de prospective à long terme, etc. Mais ici tout tourne autour de la ville de Nantes, cherche à la distinguer, lui conférant une identité originale, voire décalée, tout en vantant la qualité de vie qu'on y trouve. Et cela me paraît plus banal à Nantes, une espèce de valeur ajoutée, non pas une refondation de la ville, une transformation. On essaie seulement de tirer la ville vers le haut, de faire parler d'elle, qu'on reconnaisse ses qualités. Et sans doute ce point de vue est en bonne partie construit par des années de vie dans cette ville, mon esprit critique s'y étant alors considérablement émoussé. C'est donc, il me semble, une bonne raison pour aller voir ailleurs, mettre à l'épreuve mes prismes d'analyse, et revenir avec un œil nouveau.

## Approche de l'étrangeté

La particularité de ce travail est d'abord de trouver son terrain à l'étranger. Malgré la proximité géographique et culturelle de la Turquie avec l'Europe, mon statut d'étudiante française à Istanbul conditionne évidemment la recherche.

### Tâtonnements, à la recherche de béquilles

La méconnaissance de l'Histoire, de la situation politique, des pratiques culturelles, sociales, urbaines, et avant tout de la langue, m'ont d'abord intimidé quant à l'ambition d'y mener mon travail de recherche entier. C'est pourquoi il me semblait au départ plus prudent d'évoquer Istanbul qu'en tant qu'exemple sur un travail plus théorique, en point de comparaison avec Nantes. Mais il est rapidement apparu qu'il me faudrait choisir, les deux villes sont sans doute trop différentes pour être comparables, et il serait superficiel de faire appel à l'exemple d'Istanbul alors même que ma connaissance en est limitée.

Un premier retour à Istanbul aux vacances de la Toussaint, après détection de *Bosphorus City* comme terrain possible m'a alors permis de poser mes premiers jalons. Après une première visite de cette opération immobilière et de lourdes brochures de promotion dans le sac, son potentiel à analyser la situation stambouliote est confirmé. Ce préambule m'a aussi permis de rencontrer le premier interlocuteur possible que j'avais identifié lors de mes premières recherches : Jean-François Pérouse, géographe et directeur de l'Institut Français des Etudes Anatoliennes, ainsi que de son Observatoire Urbain d'Istanbul. Etant l'un des principaux chercheurs francophones sur la Turquie, sa validation de mes premières hypothèses a définitivement fixé l'orientation de mon travail. Il s'agissait aussi de comprendre ce qu'est la structure de l'IFEA, dans la perspective d'y effectuer un stage pendant mon séjour de terrain.

*L'IFEA est, comme son nom l'indique, un Institut de recherche français en Turquie, dépendant du Ministère des Affaires Etrangères et du Centre National de la Recherche Scientifique. C'est une structure de services (bibliothèque, documentation, cartographie) et d'accueil des chercheurs, doctorants et stagiaires ayant pour vocation de faciliter, de fédérer et d'impulser des recherches en sciences humaines et sociales et en archéologie. L'institut propose également une programmation scientifique ouverte au public.*

*À l'origine orienté vers l'histoire ancienne et l'archéologie, il a commencé à s'ouvrir au contemporain à la fin des années 1980. Aujourd'hui, on distingue trois pôles de recherche : l'archéologie, l'histoire ottomane et turque, et un groupement d'études contemporaines s'intéressant aux productions culturelles, à la vie politique turque et de la région du Caucase et de la Mer Noire, ainsi qu'au patrimoine, politiques de la ville et mobilités : l'Observatoire Urbain d'Istanbul. C'est en effet celui-ci qui nous intéressera en particulier, s'intéressant prioritairement à l'étude des phénomènes qui accompagnent la métropolisation d'Istanbul (développement urbain, environnement, immobilier, vie politique et économique, politiques culturelles). Outre ces travaux personnels, il développe, en collaboration avec divers partenaires, en particulier dans le cadre de la coordination des observatoires urbains de la Méditerranée orientale et méridionale, des programmes qui visent à rendre compte des évolutions actuelles dans les villes de la région.*

*En règle générale, les activités de l'Institut sont conduites en coopération avec d'autres centres, français, européens ou locaux. Cette politique de coopération se traduit par l'intégration de membres de l'IFEA dans des équipes turques, et par l'accueil à l'IFEA de chercheurs turcs ; par la programmation de conférences, séminaires et colloques, la publication d'ouvrages largement ouverts à l'expertise locale, la mise en chantier de projets faisant intervenir des spécialistes de diverses nationalités.*

*À côté de ses activités propres, l'IFEA entend contribuer à la formation des jeunes chercheurs en leur proposant des services variés : hébergement, soutien logistique aux missions, rôle d'interface avec leurs partenaires locaux, bibliothèque et documentation. L'Observatoire peut renseigner et guider les chercheurs et acteurs économiques s'intéressant à Istanbul. Sur demande, il est à même d'identifier les différents interlocuteurs possibles (institutionnels, universitaires, acteurs économiques, chambres professionnelles, fondations et associations). Il fonctionne comme une sorte d'intermédiaire, au service des non-turcophones peu familiers du milieu stambouliote. Des formes de partenariat très diverses se sont développées avec différentes institutions européennes (UE, CoE, OCDE, etc.), dans le cadre de programmes d'étude et de conseil.*

Telle est la description officielle de l'IFEA. Nous, stagiaires, avons l'habitude de décrire l'institut comme une grande maison. Une grande maison constituée d'un noyau dur de chercheurs permanents, tentant d'organiser des choses ensemble, de monter des projets etc, sur lesquels essaient de se greffer des doctorants résidents - ou non. Viennent s'y ajouter de manière exceptionnelle d'autres chercheurs ou doctorants affiliés, et parfois de simples stagiaires de passage. Un noyau autour duquel gravitent des électrons, plus ou moins libres.

L'avantage principal de travailler au sein d'une telle structure est bien la mise en réseau des chercheurs, le noyau dont je parle est assez petit et fédère l'ensemble des "électrons". L'environnement participe sans doute à former ce sentiment d'entre-soi : pour s'y rendre, on passe le portail gardé du Palais de France, où réside le Consul, traverse une partie du jardin, passe sur la petite terrasse de l'institut avant de tourner la clé, qui est toujours sur la porte. Il faut préciser que certaines personnes sont logées pour de courtes périodes dans son enceinte, qu'on y trouve donc chambres, cuisines et salles de bain. Cet environnement privilégié favorise à mon sens les relations entre les différentes personnes de l'institut, et incite autant aux échanges professionnels qu'informels, non moins intéressants.

La richesse de ce réseau réside notamment dans la diversité des disciplines étudiées : géographie, urbanisme, sciences politiques, sociologie, anthropologie, architecture, archéologie, histoire, histoire de l'art et même musicologie. Les doctorants bénéficient des échanges avec leurs pairs, se partageant souvent un bureau, à deux ou trois, mais aussi des conseils des chercheurs, organisant notamment des ateliers doctoraux. Les ateliers doctoraux sont, comme leur nom l'indique, des lieux et temps de discussion autour du travail des doctorants. A chaque atelier, un doctorant présente son travail en cours, afin de susciter des observations, réactions, conseils etc. Sont généralement présents d'autres doctorants, des stagiaires de l'IFEA ainsi que les principaux chercheurs, souvent directeurs ou co-directeurs de la thèse. Ils sont une contrepartie demandée aux doctorants stagiaires bénéficiaires d'une bourse de l'Institut, mais sont également ouverts aux autres, et encouragés.



Ils sont principalement destinés aux doctorants mais il peut être envisagé de l'ouvrir à des présentations de Master. Les conférences, colloques, séminaires, sont également autant d'occasions pour les jeunes chercheurs d'une première présentation publique de leur travail, ou du moins d'une mise en relation avec de possibles coopérateurs. L'institut recevant également des appels à publication, il peut aussi leur en être profitable.

Personnellement, cette richesse des échanges inter-disciplinaires, des conseils des plus expérimentés, ne m'aura pas tellement touchée, sans doute en partie pour ne pas avoir été là au bon moment. En effet, l'activité est assez limitée en hiver, la plupart des stagiaires et autres visiteurs privilégient le printemps pour leurs séjours à Istanbul, notamment pour leur travail de terrain. La première partie de mon stage a donc été assez calme, et lorsque des possibilités de production collective ont commencé à émerger, il était déjà trop tard pour les lancer. Néanmoins, j'ai surtout pu apprendre de mes collègues ce qu'est la vie d'un doctorant, comment mener une thèse, les diverses obligations annexes, etc. Evidemment, j'ai aussi pu m'enrichir de connaissances très variées, allant des caractéristiques du mouvement Fethullah Gülen en Afrique à la persistance des *bakkal* (petits épiciers) à Istanbul, en passant par les différentes pratiques de la musique et de la danse dans la région de la Mer Noire.

#### «Mais pourquoi Istanbul ?»

Outre cette dimension scientifique, cette proximité m'a permis de préciser et élargir les différents intérêts et motivations de la recherche à l'étranger. Je me souviens de ma manière à la fois fatiguée et amusée de répondre à cette question tellement récurrente à mon départ en Erasmus : « Mais pourquoi Istanbul ?! ». Je ne savais alors jamais trop quoi dire, me semblant n'avoir que des banalités à répondre : « C'est à la fois très différent mais pas si loin », « Ça me semble être une ville vraiment particulière, tellement riche de pleins de choses », « C'est la porte du Moyen-Orient et de l'Asie, un imaginaire fascinant » ... Il me semblait que la réponse était évidente et donc sans intérêt. Finalement, ce qui est intéressant, c'est sans doute justement ça. Que le choix s'impose de lui-même, qu'il n'est la résultante d'aucun calcul, à peine d'une équation entre ce qui doit être à la fois dépayasant tout en restant proche. J'avais l'impression d'avoir fait mon choix de ville d'études un peu comme celui d'une destination de vacances, comme on peut consulter le site d'une compagnie aérienne et acheter, par bon sens, le meilleur rapport qualité-prix. Mon cas n'est sans doute pas unique, mais cela se passe différemment pour de nombreuses autres personnes, d'abord intéressées par un sujet plus global qui trouvent alors un écho particulier à Istanbul. Être chercheur à Istanbul est alors une contrainte – pas des plus désagréables – avec laquelle on apprend à travailler, pas un choix délibéré. En effet, certains de mes collègues atterrissent à Istanbul pour – apparemment – la seule et unique raison que leur domaine de recherche les y oblige : notamment pour ce qui est des migrations, Istanbul étant une des principales portes de l'Europe. D'autres ne nient pas avoir des attaches soit familiales, soit personnelles.

Pourtant, il semble que la situation soit un peu plus complexe que ça, sinon, comment expliquer que l'IFEA ait de plus en plus de demandes de stagiaires, les universités, de plus en plus de demandes d'échanges, en même temps que les émissions et dossiers spéciaux se multiplient ? Istanbul n'est pas la première ville à susciter un tel engouement, ce fut Berlin, ce fut Prague, Barcelone, ... Si ce mémoire ne répond pas à cette question, je ne peux l'éluder : en quoi Istanbul fait modèle ? L'attrait pour un certain type de ville, de mode

de vie, une certaine culture, se développe dans l'air du temps. Sans doute parce que ce qu'il s'y passe fait écho à une réalité plus large que son propre territoire, et que chacun a envie de goûter au dynamisme déployé dans de tels moments d'effervescence. L'émulation fait ainsi boule de neige : en même temps que le nombre de visiteurs explose, le rayonnement de la ville gagne en puissance, s'imposant petit à petit comme modèle. Modèle à vivre et modèle à revisiter, car les nouveaux regards qui s'y posent, chargés de leurs propres modèles, participent chacun de son nouvel essor.

Entrer dans cette dynamique de confrontation des cultures permet de bénéficier d'échanges intenses, dans notre cas notamment grâce au réseau limité mais solidaire des chercheurs francophones (ou étrangers anglophones) et de ses ramifications parmi les intellectuels locaux. Mais il est alors difficile d'entretenir des relations solides en France. Une de mes collègues doctorantes m'expliquait ainsi qu'il était important pour elle de ne pas trop laisser traîner son travail de thèse, de ne pas excéder trois ans en Turquie, car rester trop longtemps la couperait du monde universitaire français, dans lequel il serait alors plus difficile de trouver une place à son retour, à moins de se déclarer turcologue.

### **Richesses et frustrations d'un décentrement**

Lors d'un dernier échange avec Jean-François Pérouse, j'ai aiguillé la discussion sur la légitimité d'un chercheur à l'étranger, une question qui ne lui est évidemment pas inconnue. L'essentiel de sa réponse réside dans la curiosité et la nécessité de valider ses prismes d'analyses sur un terrain différent. Il s'agit donc d'une nécessité pour les sciences, afin d'échapper à l'ethnocentrisme et de varier ses positions. C'est aussi un atout de bénéficier d'un plus grand recul, d'une plus grande objectivité, et d'un nouvel œil. En effet, un Turc mènerait les recherches que nous faisons beaucoup plus rapidement, n'étant jamais confronté à la barrière de la langue et connaissant d'avance tous les aspects généraux, historiques, etc. Cependant, son regard ne peut se délivrer que beaucoup plus difficilement de tous les *a priori* et jugements mécaniques que lui permettent son expérience. Il est donc moins curieux, et sans doute moins à même d'aller au-delà de l'évidence.

S'il peut y avoir de la méfiance envers des chercheurs étrangers, notamment sur des sujets particuliers (autour de la police, des institutions politiques...), les consciences sont, selon Jean-François Pérouse, de plus en plus ouvertes à cette internationalisation de la recherche. Il est connu que les Turcs sont en général très accueillants et chaleureux, notamment envers les étrangers, à la fois fiers de partager leurs connaissances, coutumes, richesses, et curieux de l'intérêt qu'on puisse y porter. Le statut d'étudiante française facilite alors certaines procédures. Il est plus naturel de poser des questions apparemment naïves, il est plus facile de se faire expliquer certaines pratiques apparemment évidentes. Mais cette relation d'étrangeté peut aussi parfois se révéler être un obstacle à la compréhension, lorsque l'on m'explique l'existence de certaines préférences par le simple fait d'être Turc, et donc différent des Européens, sans aller au-delà du présupposé : « Tu sais, les Turcs sont comme ça, ils aiment montrer qu'ils ont une belle voiture... »

Le fait de ne pas maîtriser la langue s'est évidemment avéré être un obstacle considérable et une grande frustration. D'abord pour éprouver une certaine réticence à aborder trop maladroitement et sans détour des promeneurs ou employés, pour ne pas pouvoir mener d'entretien avec n'importe quelle personne, mais aussi pour ne déchiffrer que très difficilement et trop lentement tout le contenu disponible notamment sur internet. En effet, les habitants de *Bosphorus City* disposent d'une page de groupe sur les réseaux so-

ciaux de Facebook, sur laquelle ils ont accepté mon intrusion. Il s'y dit beaucoup de choses, et son analyse aurait, je pense, pu être en soi un objet d'étude. Malheureusement, je n'ai pu comprendre que très globalement ce qu'il s'y passait. Au-delà du turc, la langue est aussi un obstacle dès lors qu'on ne la maîtrise pas totalement, et donc, même en anglais, je pense avoir raté certaines informations. D'abord parce que mon niveau personnel est insuffisant, et sans doute mon accent français gênant pour la compréhension. Et le niveau de certains de mes interlocuteurs n'étant pas toujours très bon non plus, cette situation a régulièrement créé, malgré tous nos efforts, certains malentendus, et une certaine fatigue.

Finalement, le travail que j'ai mené à Istanbul, l'environnement qu'il m'y a été offert, les relations à la fois d'étrangeté et de solidarité, mon décentrement, m'ont sûrement offert des perspectives nouvelles, différemment enrichissantes que celles que j'aurais trouvées à Nantes. Cependant, le résultat est également nécessairement différent, sans doute moins précis, moins ancré dans son paysage social. Les prétentions ne sont simplement pas les mêmes.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

## Table des prononciations

La découverte d'une langue et de sonorités différentes fait partie du charme de la recherche à l'étranger, il me semble alors important que vous ayez quelques notions de prononciations, afin que les différents termes employés en turc sonnent correctement à vos oreilles.

“c” se prononce “dj”

“ç” se prononce “tch”

“g” se prononce toujours “gu”

“ğ” est muet, allonge la voyelle précédente

“s” se prononce toujours “ss”

“ş” se prononce “ch”

“e” se prononce généralement “é”, parfois “è”

“i” est proche du son français “e”

“ö” se prononce “eu”

“u” se prononce “ou”

“ü” se prononce “u”

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

## Introduction

Je ne ferai pas durer le suspense plus longtemps : *Bosphorus City* est le nom d'une opération immobilière résidentielle, de type *gated community*, à Istanbul. Jusqu'ici, rien d'extraordinaire. En effet, les quartiers résidentiels privés et enclos sont légion à Istanbul, et cette prolifération est bien une des raisons qui m'ont donné envie de gratter le vernis de *Bosphorus City*. Ce projet doit pouvoir nous parler d'un phénomène qui dépasse sa singularité. Cette singularité, donc, c'est d'abord celle d'être le premier projet résidentiel thématique de Turquie. Ce nouveau concept est le fer de lance de l'opération, mis en avant par les promoteurs et relayé par les médias, appelant à faire parler de lui. Sans quoi je n'aurais peut-être jamais eu vent de son existence. On peut donc estimer que l'effort a été payant, surtout depuis sa récente élection en tant que Meilleur projet Turc au salon MIPIM<sup>1</sup> 2013. Un concept porteur donc, l'avenir peut-être ? Alléchée par les vidéos, images et brochures, mon intention a d'abord été de comprendre à quelle demande ce type d'opération a l'ambition de répondre ? A quels besoins répond la forme de la *gated community* ? Quelles dynamiques poussent à ce type de production, à la fois architecturale, urbaine, mais aussi sociale ? A qui profite le crime ?!

Mais, comme je l'ai dit, *Bosphorus City* est plus qu'une simple *gated community*. De nombreuses études ont déjà été écrites sur les motivations des habitants de ce type de résidence, pourtant il semble que ces produits immobiliers ne concernent pas seulement des potentiels habitants mais aussi des investisseurs, intéressés par des placements financiers porteurs. Il est évidemment nécessaire pour n'importe quel produit de trouver ses acheteurs, et de cette nécessité naît la publicité. C'est à travers ces communications que le projet s'exprime, donne à voir ce qui semble essentiel à ses créateurs et publicistes. Les intentions architecturales, urbanistiques, sociales y sont condensées, et les intérêts économiques, lisibles. Si le message réside dans le fond, la forme n'est cependant pas à délaissier, au moins aussi riche d'informations. Les manières dont les développeurs de projets agissent dans la ville, le montrent et le disent, sont autant d'indices sur les transformations profondes de celles-ci et de la société l'habitant.

En tant qu'exemple signifiant de la production urbaine stambouliote, *Bosphorus City* est naturellement à appréhender au regard du développement contemporain de la ville, et dans le contexte international du néo-libéralisme et de la mondialisation. Ce contexte global est également celui du développement du marketing territorial, la compréhension de ses dynamiques est donc un préalable à l'explication de cette surenchère médiatique, de ce projet apparemment singulier.

Si Istanbul n'est plus la capitale de la Turquie depuis la proclamation de la République en 1923, elle reste indétrônable, tant au niveau culturel qu'économique et bien sûr démographique. Il est reconnu que la ville rayonne à l'international, comment sa globalisation l'affecte-t-elle alors de retour ? Le type de la *gated community* à l'américaine s'étant essaimé un peu partout autour de la planète, j'é mets l'hypothèse que *Bosphorus City* est un produit de ce retour d'influence. Le thème de la reconstruction d'un mini Bosphore et donc

---

1 Le Marché international des professionnels de l'immobilier (MIPIM) est une foire commerciale qui se déroule annuellement pendant le mois de mars à Cannes. Des MIPIM Awards y sont décernés dans plusieurs catégories de projets architecturaux (bureaux, centres commerciaux, immeubles résidentiels...). En 2013, la Turquie était mise à l'honneur, ce pour quoi un des Award lui était spécialement attribué.

d'un mini Istanbul, concept phare de l'opération, est pourtant on ne peut plus local, reflet d'une préoccupation identitaire. *Bosphorus City* porte donc en son sein cette ambivalence de la mondialisation, tendant à l'homogénéisation des modes de vie et suscitant en réaction des mouvements identitaires. A quel point *Bosphorus City* est-elle représentative de la production immobilière du système économique actuel ? Quelle est la responsabilité de ses développeurs ? Et finalement, que produit ce mode de conception promotionnel comme types d'espaces au regard de ses représentations de la ville ? Quelles nouvelles pratiques induit-il ?

Après avoir résumé la place d'Istanbul dans la mondialisation et l'impact de cette dernière sur la ville, la transformation de celle-ci au cours du dernier siècle et ses dynamiques actuelles ; après avoir approfondi l'exemple de l'arrondissement de Küçükçekmece, et expliqué les caractéristiques architecturales de sa *gated community* la plus célèbre, son fonctionnement administratif et ses principales qualités de vie ; après avoir précisé ce en quoi il ne s'agit pas seulement d'unités de vie mais presque avant tout d'un produit immobilier ; après avoir analysé l'image renvoyée par ce mode de conception, les formes de ville produites et les pratiques induites ; après cela donc, je tenterai de conclure ce développement par les perspectives probables pour l'avenir de la ville et du secteur immobilier suivant l'état actuel du marché, sans omettre les alternatives possibles, les contre-pouvoirs qu'il serait dommage de sous-estimer.



# CONTEXTUALISATION

## Istanbul dans la mondialisation

Cette étude ayant pour point de départ le marketing territorial, il est inévitable d'évoquer la mondialisation. En effet, par la multiplication des moyens de transports, l'amélioration de leurs performances et la découverte de nouvelles technologies, et donc une circulation *a priori* sans frein des hommes, marchandises et capitaux, les territoires sont reliés d'une manière inédite. D'une autre manière, on peut aussi dire que c'est l'ouverture des marchés, l'abolition des barrières protectionnistes mettant alors chaque région du monde, chaque pays, chaque ville, en concurrence avec les autres.

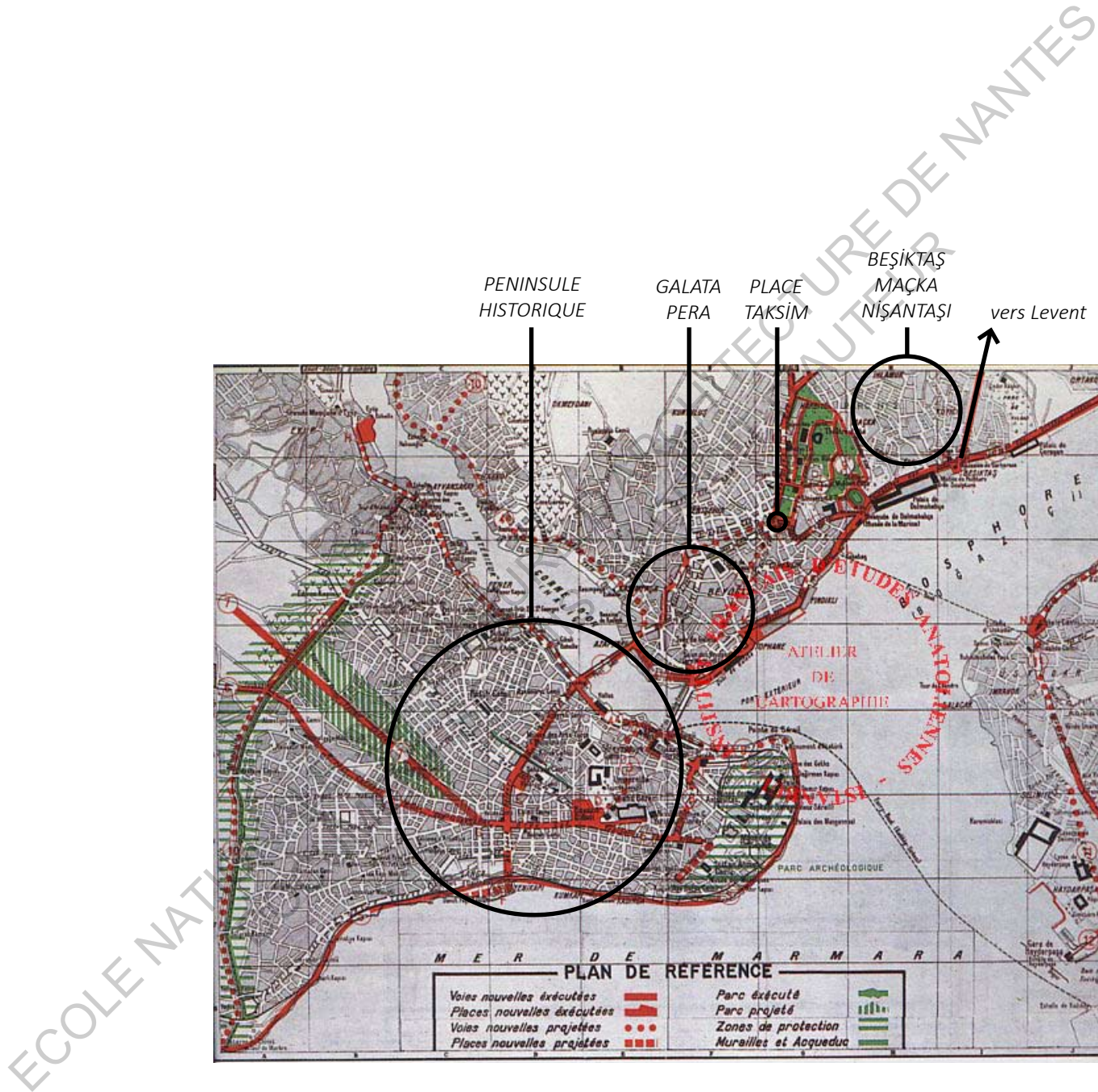
Et, d'après Saskia Sassen<sup>1</sup>, ce sont dans les villes que les répercussions de ce système sont les plus importantes. Les villes sont en effet des lieux de concentration des pouvoirs économique, politique et culturel, pouvoirs mobilisés par la dynamique de globalisation. Les villes sont donc affectées par la mondialisation, mais elles en sont avant tout les foyers. Saskia Sassen fonde sa théorie sur l'analyse de trois mégapoles : New York, Londres et Tokyo, villes globales par excellence. Evidemment, chaque ville ne joue pas le même rôle à l'international, ce sont des espaces stratégiques, d'un point de vue géographique et économique. Les villes les plus importantes mondialement contribuent à une nouvelle politique économique globale, à de nouveaux espaces de culture, de nouveaux types de politiques. Certaines sont très visibles, elles sont parcourues de flux importants de travailleurs, touristes, artistes, migrants, d'autres le sont moins, ces flux étant avant tout financiers, ou commerciaux.

En 2009, dans un numéro de *Urban Age*<sup>2</sup> consacré à Istanbul, Saskia Sassen explique que c'est l'importance grandissante de l'Asie dans le monde économique et géopolitique qui donne une importance stratégique à certaines villes, parmi lesquelles, en premier lieu, Istanbul. En effet, elle prend appui sur une étude de Kearney de la même année, passant au crible soixante villes selon cinq critères (activité économique, capital humain, échange d'informations, culture, engagement politique) et place Istanbul dans le top 10 des villes influentes sur l'élaboration des politiques globales, avec notamment Washington, Pékin, Paris, Le Caire, Londres et Bruxelles. Istanbul se trouve également dans le top 15 selon le critère du capital humain, c'est-à-dire que la ville agit comme un aimant pour divers groupes de gens et de talents, avec Tokyo, New York, Chicago, Sydney, Londres.

Il faut préciser que si le grand Istanbul compte officiellement à peine plus de 13,5 millions d'habitants en 2012, certains estiment que compte-tenu de l'importante proportion de constructions illégales et de clandestins, la population pourrait dépasser les 20 millions. La plupart des scientifiques s'accordent pour l'estimer autour de 16 millions. La croissance économique de la Turquie est également parmi les plus fortes, souvent comparée à la Chine ces dernières années, elle frôle les 10 %.

1 SASSEN Saskia, *The Global cities*, Princeton, Princeton University Press, 1991.

2 SASSEN Saskia, « The immutable intersection of vast mobilities », in R. BURDETT, W. Nowak, *Urban Age. Istanbul City of intersections*, Londres, novembre 2009.



Plan directeur d'Istanbul, par Henri Prost, vers 1937  
IFEA.

Mais finalement, peu importe la taille, peu importe les classements, ce qu'on observe, ce qu'on ressent à Istanbul, c'est bel et bien une présence internationale grandissante, et surtout une volonté politique elle aussi de plus en plus tournée vers l'extérieur (Pérouse, 2007). L'internationalisation du territoire est en effet fortement encouragée par les pouvoirs politiques actuellement en place, mais sa gestation remonte évidemment à plus loin. Nous savons que la ville est, depuis sa création, nourrie d'influences venant de tous horizons, plus précisément européennes, arabes et perses ; et inversement elle rayonne sur ces régions. Mais je m'attacherai simplement à parcourir le XXe siècle, siècle de l'accélération de l'Histoire, qui a vu Constantinople devenir Istanbul et s'étendre incommensurablement, comme nombre d'autres villes de par le monde.

## Gestation de l'Istanbul contemporaine<sup>1</sup>

A vrai dire, dès le XIXe siècle, l'Empire ottoman s'engage dans une voie de modernisation, toute indiquée par les pays occidentaux. A cette période, l'Europe grandit dans la révolution industrielle, tandis que l'Empire est déclinant, souvent considéré comme malade. Pendant près de 40 ans, donc, à partir de 1839, les réformes s'enchaînent, calquées sur le modèle européen, ce sont les *Tanzimat* ("réorganisation" en turc ottoman). Cependant, l'ouverture aux capitaux européens reste limitée, et tardive. L'enrichissement est réel, mais alors moindre que dans d'autres capitales, la ville conserve sa structure urbaine et sociale.

A la fin de la Première guerre mondiale, l'Empire est démantelé. Ce qu'il en reste est divisé en "zones d'influence" italiennes, françaises et anglaises. Suit alors la Guerre d'indépendance, notamment menée par Mustafa Kemal Atatürk, ensuite élu président de la toute nouvelle République turque, en 1923. La capitale est alors transférée à Ankara, et Constantinople devient Istanbul. Toutes les institutions étatiques, tous les hommes d'Etat sont alors déplacés vers Ankara. Istanbul perd beaucoup d'habitants, et ne retrouve le million que dans les années 50.

Dans cet entre-deux, la ville tente de se restructurer et adopte notamment en 1937 le plan d'aménagement proposé par l'urbaniste français Henri Prost, qui restera en vigueur jusqu'en 1951. Il dessine simplement un axe d'urbanisation à partir de Taksim vers le Nord, et redescendant vers le Bosphore, concernant les quartiers de Nişantaşı, Maçka et Beşiktaş. Cela ne sera d'aucune aide pour gérer l'exode rural massif d'après guerre, mais guidera néanmoins le déplacement des populations bourgeoises, suite à la paupérisation des anciens quartiers de Galata et Péra. En effet, les locations le long du Bosphore ont toujours été l'apanage des classes les plus élevées, les riches familles ottomanes du XIXe siècle y possédant généralement un *yali*<sup>2</sup>, bénéficiant du plus bel environnement de la région.

---

1 La source principale des informations de cette partie est le mémoire de Ségolène Debarre, *Alkent, une gated community alaturka ? Conditions d'application d'un modèle américain en Turquie* (2004), lui-même renseigné par les écrits de Stéphane Yérasimos : "Istanbul, métropole inconnue", *Cahiers d'Etudes sur la Méditerranée Orientale et le Monde Turco-Iranien* (CEMOTI), n° 24, 1997, pp.105-121 ; et "Istanbul, la naissance d'une mégapole", *Revue Géographique de l'Est*, Nancy, n° 37, 1997, pp.189-215.

2 Un *yali*, littéralement rivage, plage, est une demeure construite à proximité immédiate du bord de l'eau à Istanbul. Historiquement, ils étaient utilisés comme résidences secondaires par les riches Stambouliotes. Aujourd'hui, le mot désigne 620 résidences, dont la plupart datent du XIXe siècle.



avant le XV<sup>e</sup> siècle



XIX<sup>e</sup> siècle



1950



1970



1990



2000

**Evolution de l'aire urbanisée d'Istanbul**  
BURDETT, NOWAK, *Urban Age. Istanbul City of intersections*,  
Londres, novembre 2009, p.24

Après la Deuxième guerre mondiale, donc, la Turquie fait partie des pays profitant du plan Marshall et on assiste alors à une large mécanisation de l'agriculture. Le surplus de main d'œuvre paysanne émigre ensuite vers Istanbul ou d'autres grandes métropoles européennes. Le caractère soudain de ces arrivées ne permet pas aux autorités de répondre aux demandes des nouveaux arrivants, la ville n'est pas en mesure de financer les énormes travaux nécessaires à son explosion démographique. Les réseaux de voiries, transports, services et équipements publics sont insuffisants, donnant lieu à une croissance urbaine protéiforme.

On observe à partir de cette période la naissance et la généralisation de logements auto-construits et illégaux : les *gecekondu*<sup>1</sup>. Suivant des formes de solidarité communes aux populations étrangères, les *gecekondu* se construisent en quartiers entiers, aux marges de la ville conventionnelle, ou dans ses interstices. Finalement, bien qu'illégaux, de nombreuses amnisties pré-électorales encouragent leur intégration dans le tissu urbain. Ceux-ci se densifient et s'urbanisent, mais restent généralement mal équipés et desservis.

Pour pallier à la carence en offre de logements, les pouvoirs publics tentent tout de même une vaste opération de construction de logements. Dès 1950, quatre cents villas sont livrées. Construites à Levent, dans le prolongement Nord de l'aire urbanisée – c'est-à-dire suivant le parcours des anciennes populations bourgeoises des vieux quartiers – et sans aide d'accès à la propriété suffisante, elles ne peuvent répondre aux besoins des nouveaux arrivés. De la même façon, en 1958, le quartier planifié d'Ataköy, dans la périphérie ouest de la ville, conçu selon des normes occidentales avec des équipements de standing, ne s'adresse pas aux populations paysannes.



**Villas de Levent 1...**

**... et vues aériennes d'Ataköy**

GÜVENÇ M., OĞUZ I., *Emlak bankası Tarihi, 1926-1998*, Istanbul, Emlak Bankası Yayınları, 1999, pp.155 et 182-183.

1 Les *gecekondu*, terme signifiant "posé dans la nuit", sont des maisons basses de facture rurale, souvent auto-construites sur des terrains publics accaparés, que les migrants sans moyens ont édifiées à partir des années 1940 et surtout 1960 dans les périphéries et les interstices des grandes agglomérations de Turquie (Pérouse, 2001). En effet, la loi turque protège les bâtiments couverts d'un toit de la démolition. Ainsi, en construisant leur maison de fortune en une nuit, pour peu qu'on ait le temps d'y poser le toit, les habitants se garantissent un foyer.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR



**Vue du toit de la tour Sapphire sur les ensembles  
résidentiels au Nord de la ville**  
cliché personnel, février 2012.



On observe donc une double dynamique d'urbanisation périphérique avec les constructions spontanées de quartiers populaires aux marges de l'aire urbanisée, ainsi que le déplacement des populations aisées du centre-ville vers des quartiers plus modernes, notamment au Nord (Etiler, Ulus, Levent), les rives du Bosphore devenant de plus en plus inaccessibles, mais aussi vers des banlieues résidentielles comme Ataköy ou Yeşilköy. Avec le développement des activités tertiaires et la construction de nouvelles infrastructures de transport, notamment le premier pont sur le Bosphore en 1973, les limites de l'agglomération sont repoussées plus loin encore, vers le Nord et de plus en plus, sur la côte asiatique, dont le développement s'accélère encore après la construction du deuxième pont, vingt ans plus tard.

Les années 80 sont ensuite un tournant décisif dans la construction de la ville. Le gouvernement autoritaire faisant suite au coup d'Etat militaire de Turgut Özal donne lieu à une politique de libéralisation économique, régime néolibéral soutenu par la Banque mondiale et le FMI. L'Etat est libéré de ses responsabilités sociales et industrielles et tente de se décentraliser. La Turquie s'intègre alors aux flux économiques mondiaux et son économie auparavant industrielle se transforme pour passer à des activités à plus forte valeur ajoutée (services financiers, publicité, industries civiles et technologiques). L'axe étirant la ville vers le Nord, l'avenue de Büyükdere, accueille les premiers gratte-ciels du centre d'affaire de Levent, et les centres commerciaux se multiplient, reproduisant le même modèle américain, alors que le centre-ville continue de se paupériser. Les processus à l'oeuvre sont les mêmes que dans toutes les grandes agglomérations mondiales : la hiérarchie urbaine est de plus en plus discontinuë, se fragmente, et la société se contraste, tend à se dualiser (Sassen, 1991).

Cette dynamique à la fois urbaine et sociale est visible dans certains projets d'infrastructures, comme le boulevard de Tarlabası, ouvert en 1988. Dans l'arrondissement de Beyoğlu, à quelques centaines de mètres des vieux quartiers bourgeois de Péra et Galata, c'est aujourd'hui une frontière très nette, écartant toute une population pauvre, immigrée, du centre touristique moderne. On investit en effet massivement dans les infrastructures pendant cette période, afin de mieux répondre aux nouvelles exigences d'efficacité. C'est notamment la construction du deuxième pont sur le Bosphore et l'ouverture du TEM (*Trans-European Express Motorway* : autoroute transcontinentale, notamment utilisée comme second périphérique), en 1989. Les transports en commun n'étant pas développés, l'utilisation de la voiture se généralise et rend les locations ultra-périphériques chose courante, notamment dans des cités de standing : c'est l'apparition des *gated communities* ; mais c'est aussi l'apparition du logement collectif de masse de type "social" (guillemets rendus nécessaires par leur prix trop élevé pour les populations dans le besoin), subventionné par l'Etat : les KİPTAŞ<sup>1</sup> et autres TOKİ<sup>2</sup> qui quadrillent à présent le territoire, leurs tours tristement identiques et sans qualités plantées par bouquets.

---

1 KİPTAŞ, *İstanbul Konut İmar Plan Sanayi ve Ticaret A. Ş.* : entreprise des industries du bâtiment de la Municipalité du Grand Istanbul.

2 TOKİ, *Toplu Konut İndaresi* : Administration du Logement de Masse.

## Politiques actuelles de transformation

Ces dynamiques notamment insufflées à la fin du XXe siècle continuent de modeler la ville d'aujourd'hui, souvent de manière assez violente, à coup de grands projets. Depuis la toute fin du XXe siècle et l'avènement à la Mairie d'Istanbul de Recep Tayip Erdoğan, actuel Premier Ministre, il semble que ce soit un moyen de manifester la valeur internationale de la ville. Plusieurs regrettent (Pérouse, 2007 ; Candelier-Cabon, Montabone, 2009) qu'il ne s'agisse non pas d'un projet global pour la ville - pour lequel il n'y aurait pas suffisamment de temps, son urbanisation galopante ayant toujours une longueur d'avance - mais de la multiplication de projets ponctuels. En effet, au sein de la Mairie du Grand Istanbul (*İstanbul Büyükşehir Belediyesi*) se trouve le département spécial Projets (*Projeler Daire Başkanlığı*), qui comprend la Direction des investissements et la Direction pour la protection de l'environnement historique, mais dont le fonctionnement est autonome du Département de la planification et de l'aménagement (Pérouse, 2007). Ces projets sont censés être à l'image de la puissance de la politique urbaine, de son ambition à s'internationaliser mais sont aussi assez caractéristiques de son incapacité à coordonner les différents niveaux du territoire urbain.

### Nettoyage et mise en tourisme

Il s'agit d'abord de la « mise au net » de certains quartiers stratégiques, effectivement ou potentiellement touristiques. En effet, le tourisme est une part de plus en plus importante de l'économie de la ville, on comptait 7 millions de visiteurs en 2008, déjà 9,2 % de plus qu'en 2007 (Fleury, 2010), et l'année 2012 aurait vu franchir la barre des 10 millions.

Le nom du projet concernant la péninsule historique, datant de mai 2004, est suffisamment explicite : « Istanbul Ville-musée » (*İstanbul Müze Kent*). Les intentions – louables – sont de valoriser et mieux exploiter le potentiel historique de la ville en accélérant les restaurations (qui sont en fait une simple démolition des vieilles bâtisses de bois, reconstruites grossièrement en béton et acier), en intervenant sur l'habitat informel (résorption des extensions et étages illégaux) et en aménageant les espaces publics de manière prestigieuse tout en renforçant leur contrôle. Les activités artisanales ou la petite industrie subsistante sont également invitées à déménager plus loin, tout comme les vendeurs ambulants, qui, s'ils restent, sont soumis à un code folklorique : costume et uniformisation des stands sont de rigueur (Fleury, 2010 et Pérouse, 2007). Dans l'exemple donné par Nora Şeni sur le quartier de Süleymaniye<sup>1</sup>, elle cite İsmet Yildirim, directeur général de KİPTAŞ (entreprise des industries du bâtiment de la Municipalité du Grand Istanbul) disant qu'il s'agit de « recréer les quartiers ottomans conformément à l'atmosphère mystique (sic) qui régnait dans la péninsule historique. Les maisons [qu'ils] comptent restaurer et vendre induiront un processus de renouvellement rapide qui s'étendra des rives de la Corne d'Or à la Süleymaniye. Surgira ainsi une ville-musée qui attirera dix millions de touristes par an à Istanbul. » Nous reviendrons plus tard sur la forme que prennent ces restaurations, ce qui nous intéresse maintenant est bien le constat d'une volonté appuyée d'une "mise en tourisme", au dépit des populations habitantes. Malgré un discours participationniste obligé, faisant partie de

1 ŞENİ Nora, "La tentative néo-ottomane et la rénovation du quartier de la Süleymaniye", in *Urbanisme*, n°374, septembre-octobre 2010.



l'air du temps, la question du maintien des populations ne se pose en fait jamais (Pérouse, 2007). Celles-ci sont bien sûr trop pauvres pour conserver leur logement une fois restauré, et la municipalité d'arrondissement ne s'en cache pas, annonçant souhaiter diviser par deux le nombre d'habitants dans l'arrondissement (Lepont, 2007).

*“Gentrification” est un terme inventé en 1963 par Ruth Glass, alors que classes moyennes reviennent en ville, ne craignant pas de se frotter aux populaires, pour en goûter le pittoresque, parce qu’elles aiment l’ambiance urbaine. Neil Smith ajoute que « la gentrification est ce processus qui permet de jouir des avantages de la ville sans avoir à en redouter les inconvénients » la délivrant de ses défauts - désencombrer, embellir, réduire le bruit, la circulation, les odeurs, les mauvaises rencontres - générant un produit qui a un prix propre à attirer ceux qui en ont les moyens et faisant disparaître les autres discrètement. Le phénomène se développe surtout depuis les années 90, où il apparaît aux municipalités et promoteurs comme un moyen de valoriser le produit dont ils disposent : la ville.*

#### **Une rue de la zone en travaux de Tarlabası**

cliché personnel, mars 2013



Outre la péninsule historique, ce « vaste nettoyage physique et fonctionnel » (Pérouse, 2007) s'étend à l'arrondissement de Beyoğlu, décrit dans les guides touristiques comme le cœur vibrant de la ville moderne, autour de l'avenue piétonne d'Istiklal (ancienne Grande rue de Péra), sur laquelle passe 3 millions de personnes chaque jour de fin de semaine. Le quartier de Cihangir est sans doute un des premiers à avoir connu la *gentrification*, rapidement suivi par Galata, puis Tophane et Karaköy. Ces processus sont ici relativement progressifs, entraînés par l'ouverture de nouveaux types de commerces, de galeries d'art et la présence de populations étrangères, étudiantes, d'artistes et d'intellectuels. Ce n'est pas le cas du projet de renouvellement de toute une partie du quartier de Tarlabası, de l'autre côté du boulevard du même nom, que nous avons évoqué un peu plus avant. Il s'agit de la démolition sur 25 000 m<sup>2</sup> de 82 bâtiments, devant dater pour la plupart du début du XXe siècle<sup>1</sup>. La dégradation générale, voire l'insalubrité, des immeubles s'explique sans surprise par leur âge avancé et leur manque d'entretien, habités par une population particulièrement pauvre, précaire et marginale socialement (immigrés Roms, Kurdes et Africains, communauté transsexuelle). C'est cet argument de salubrité, hygiène et sécurité (augmenté par la mise en avant du risque sismique) qui est utilisé, comme dans la plupart des autres projets de renouvellement de par la ville, pour expliquer l'opération. Il n'est bien

1 <http://www.beyoglubuyukdonusum.com/> [consulté le 29 mai 2013]

sûr pas question d'enlever au quartier son caractère, il sera bien évidemment reconstruit selon une trame et des typologies architecturales similaires. Mais il sera propre, accessible pour une population convenable.

Ce lissage véhément de l'espace urbain passe naturellement par les espaces publics. C'est l'exemple de la place Taksim<sup>1</sup>, à l'extrémité de l'avenue Istiklal, qui il y a un an encore était un intense nœud des circulations, *hub* à l'échelle de la ville, entre métro, bus (81 lignes ont cette place pour terminus !), *dolmuş*<sup>2</sup> et foule de taxis. Les principales voies passent maintenant dix mètres sous terre, dans l'idée d'apaiser cet espace en le rendant piéton, sans pour autant résoudre la question de la congestion automobile. Le parc adjacent à la place, un des derniers espaces verts du centre-ville, est actuellement le théâtre d'affrontement entre militants et policiers, alors quelques arbres ont déjà été déracinés. Le projet est d'y reconstruire les anciennes casernes militaires ottomanes qui s'y trouvaient, construites en 1806 et démolies en 1940, afin d'y loger un centre culturel et commercial, hôtel et résidences. Ces travaux d'une ampleur considérable impressionnent par la rapidité avec laquelle ils prennent place, s'imposant comme inévitables, produits d'une volonté implacable. Ils devraient être tout aussi rapidement et rondement menés, la place devant être transformée en un an et demi.

La fulgurance est bien un des modes de la ville, lorsqu'un paquebot accoste et se vide de ses milliers de touristes, déferlant dans les rues pour un jour ou deux. Ces géants s'amarrent au pied de Galata et n'ont d'autre choix que de se frotter à la poussière de Karaköy... En attendant l'effectivité du projet *Galata International Port*, devant redévelopper ce quartier en une zone à la fois commerciale et hôtelière pour paquebots de luxe, comprenant des équipements et programmes immobiliers de prestige (Pérouse, 2007).

La municipalité décide donc de mettre les bouchées doubles afin d'être en mesure d'attirer un large public à la recherche de dépaysement confortable, sans surprise. Mais elle prétend aussi à accueillir des foules internationales autour d'événements tels que le salon *Habitat II* en 1996. Cette ambition prend surtout forme dans sa candidature renouvelée depuis près de vingt ans aux Jeux Olympiques. Ceux-ci marquent en effet souvent l'entrée d'une ville dans « la cour des grands » et donnent l'opportunité d'une considérable accélération dans son développement urbain, comme le note Muriel Rosemberg dans *Le Marketing urbain en question*<sup>3</sup> : « les J.O. sont une chance de réaliser en 6 - 8 ans la mutation urbaine que le schéma directeur de l'agglomération lilloise, voté en 1994, espérait réaliser en 20 ans. » Certains disent qu'il s'agit d'une folie, qu'Istanbul ne pourrait supporter un tel événement, elle apparaît cependant actuellement comme favorite, parmi Madrid – mise hors course par la crise – et Tokyo. Le dynamisme économique du pays encourage le CIO dans cette décision, Istanbul proposant le plus gros budget (19,2 milliards de dollars), prévoyant 700 nouvelles installations<sup>4</sup>. L'ampleur du projet, donc, excite en même temps qu'il effraie.

1 vidéo présentant le projet disponible sur le site du parti au pouvoir, l'AKP : <http://www.akparti.org.tr/site/video/8291/taksim-meydani-projesi> [consulté le 28 mai 2013]

2 *dolmuş*, littéralement "rempli" : espèce de taxi collectif ne partant que lorsqu'il est plein.

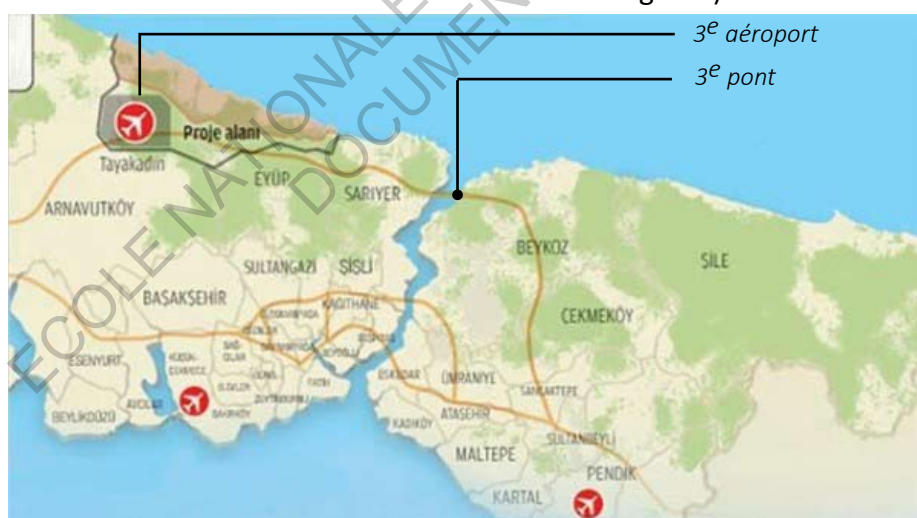
3 ROSEMBERG Muriel, *Le Marketing urbain en question. Production d'espace et de discours dans quatre projets de villes*, Economica, coll. Villes, Paris, 2000.

4 détails sur <http://www.istanbul2020.com.tr/> et <http://www.carnetsport.com/jo-2020-attribution-ville-hote-madrid-istanbul-tokyo/> [consultés le 29 mai 2013]

### Politique de grands projets

Il semble qu'Istanbul soit confiante en sa victoire, le Premier Ministre venant d'inaugurer, le 29 mai 2013, pour le 560e anniversaire de la conquête de Constantinople, les travaux du troisième pont sur le Bosphore. Si ce projet très controversé<sup>1</sup> est depuis longtemps dans les cartons, il fait en effet partie du dossier des Jeux Olympiques, devant rassurer les organisateurs sur les capacités de la ville à résoudre ses problèmes de congestion. Le tracé de celui-ci a été modifié de nombreuses fois, puis abandonné au profit du tunnel sous le Bosphore, accueillant l'autre grand projet du *Marmaray*, train reliant les périphéries d'Istanbul et desservant son centre. Le pont sera finalement construit au Nord du Bosphore, proche de la Mer Noire, les 260 kilomètres d'autoroute le raccordant au reste du réseau traversant ainsi la forêt de Belgrade sur la partie européenne, forêt contenant les principales réserves en eau de la ville et conditionnant le climat de la région. Le passage de cette voie d'importance majeure offre de fort intéressantes opportunités de terrains à urbaniser, le mitage de la forêt, bien que protégée par une loi, s'avère à présent assez inévitable, le processus étant déjà lancé (Morvan, Montabone, 2010). Ceci alors même que les capacités de ce nouveau pont à désengorger les autoroutes intra-urbaines est très discutable : le nouveau tracé le destine au seul passage des véhicules de transit international, qui ne représentent selon une étude publique (Organisme de la Planification d'Etat) qu'1 à 2 % du total. Peu importe, ce pont à haubans sera le plus large du monde comportant une voie ferrée et huit voies autoroutières (pour 59 mètres de large), et ses pylônes seront également les plus hauts du monde, avec quelques 322 mètres.

L'autre grande infrastructure en projet à l'horizon des JO est un troisième aéroport. La mégapole en compte en effet déjà deux, le premier, l'aéroport d'Atatürk, sur la côte européenne, arrive semble-t-il à saturation. Le deuxième, aéroport de Sabiha Gökçen, dans la lointaine périphérie asiatique est davantage tourné vers le transit national et les vols low cost. Il serait alors nécessaire d'en construire un troisième, et pas des moindres, le gouvernement ayant l'ambition d'en faire le premier du monde. Il sera lui aussi situé au Nord de la mégapole, le complexe devant s'étendre le long de la Mer Noire, côté européen (grignotant ainsi de même sur la forêt de Belgrade).



### Tracé de la nouvelle autoroute et emplacement du nouvel aéroport

<http://www.trtfrancais.com/fr/informations/detail/turquie/1/appele-doffres-de-7-milliards-deuros-pour-le-3e-aeroport-distanbul/7926> [consulté le 29 mai 2013]

appel-doffres-de-7-milliards-deuros-pour-le-3e-aeroport-distanbul/7926 [consulté le 29 mai 2013]

1 A ce sujet, voir également la partie sur la financiarisation de la ville.

Mais ces quelques extravagances ne sont rien au regard du projet de *Kanal Istanbul*<sup>1</sup>, véritablement mégalomane. Il s'agit de construire à l'horizon 2023, pour les cent ans de la République turque, un second Bosphore, pas comme celui de *Bosphorus City*, mais bien un canal reliant la Mer Noire à la Mer de Marmara. Il fera donc cinquante kilomètres de long pour cent cinquante mètres de large et devrait coûter entre dix et vingt milliards de dollars (Morvan, 2011). On parle même de construire une île avec la terre dégagée du percement. On ne sera alors pas surpris d'apprendre que le gouvernement compte Dubaï parmi ses références ! L'explication d'une dépense serait la nécessité de trouver une solution aux risques que représente la circulation de supertankers sur le détroit le plus fréquenté au monde (plus de 200 bateaux par jour), dans une ville dense comme Istanbul. Mais l'idée est surtout de redéployer l'agglomération sur de nouvelles polarisations au Nord et à l'Ouest, comme le suggèrent déjà les tracés du nouveau pont et de son autoroute, ainsi que l'emplacement du nouvel aéroport.

### Vers une multipolarisation

La croissance urbaine d'Istanbul et son étalement l'oblige évidemment à se restructurer autrement qu'autour d'un centre qui serait alors saturé. C'est en effet ce qu'il se passe, avec la redistribution des activités de services et des commerces le long des axes majeurs, notamment sur l'avenue de Büyükdere, entre Levent et Maslak, à présent considéré comme le quartier des affaires. Mais aussi avec le développement de villes satellites en périphérie ou le long du littoral. C'est cet éclatement de l'urbanisation qui amène Jean-François Pérouse à dire dès 2000 qu'Istanbul « n'est plus *une ville*, pas plus qu'une cité ou une agglomération. » En effet, Istanbul recouvre une réalité plus large et variée, une aire urbaine décousue gouvernée dans son ensemble par la Municipalité du Grand Istanbul, mais également administrée par les diverses Mairies d'arrondissement.

Nous l'avons remarqué, les dynamiques à l'œuvre ici sont les mêmes que dans d'autres grandes "villes" mondiales. Celles caractérisées par Jacques Donzelot dans *La ville à trois vitesses*<sup>2</sup> recouvrent des formes légèrement différentes bien que les conséquences urbaines et sociales soient similaires. Il s'agit de la relégation, le « confinement spatial des populations pauvres et/ou d'immigration récente » : ce sont les *gecekondu* et anciens quartiers historiques pas encore touchés par la rénovation urbaine ; il s'agit ensuite de la périurbanisation des classes moyennes, dans une hypermobilité contrainte mais choisie afin de rester dans un entre-soi protecteur : ce sont les logements collectifs, de plus ou moins haut standing, des TOKİ aux diverses *gated communities* ; et il s'agit finalement de la *gentrification* des quartiers historiques et centraux stratégiques.

A Istanbul, le centre historique tient maintenant une place anecdotique, vidée de la plupart de ses habitants déplacés en périphérie. Cette « marginalisation du centre historique, au profit d'une multipolarisation complexe », est pour Murat Güvenç<sup>3</sup> la conséquence

1 vidéo présentant le projet disponible sur le site du parti au pouvoir, l'AKP : <http://www.akparti.org.tr/site/video/8288/kanal-istanbul> [consulté le 28 mai 2013]

2 DONZELOT Jacques, "La ville à trois vitesses : relégation, périurbanisation, gentrification", in *Esprit*, mars 2004 [consulté le 12 mars 2013]

3 GÜVENÇ Murat, "Une approche historique et socio-spatiale", in *Urbanisme*, n°374, septembre-octobre 2010.

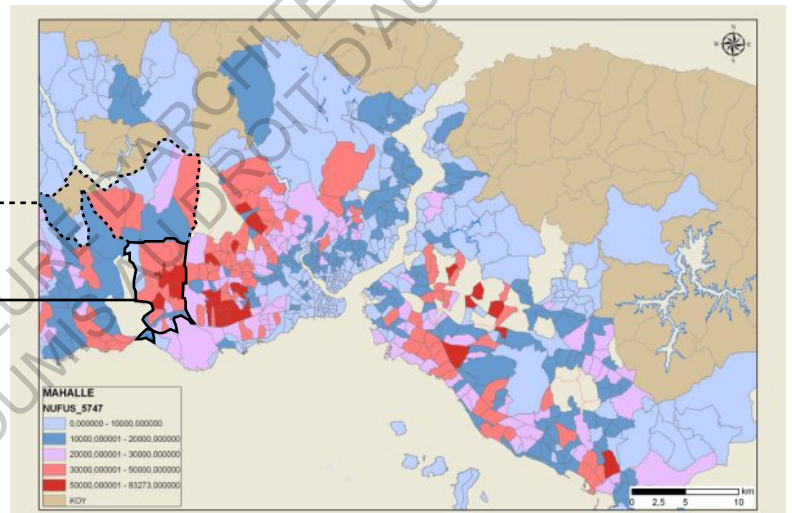
de « l'internationalisation du capital immobilier et [de] la décentralisation de certaines activités. » En effet, les capitaux sont dépensés partout ailleurs, et le centre historique mis sous cloche, « disneylandisé » dit-il, mis à disposition des touristes qui y viennent nourrir la croissance économique nationale. Ainsi, « le centre traditionnel de l'agglomération devient de moins en moins un passage obligé pour la plus grande partie de la population. [...] Le Stambouliote d'aujourd'hui et encore plus celui de demain est et sera une personne qui visitera le centre de la ville une ou deux fois par an pour des raisons culturelles, touristiques ou éventuellement pour un achat exceptionnel. Dans ces conditions, l'agglomération peut s'étirer à l'infini, du moment que sa centralité disparaît et que son unité devient une fiction. » prédit Stéphane Yérasimos en 1997.

*« Le rapport à l'histoire qui hante nos paysages est peut-être en train de s'esthétiser et, simultanément, de se désocialiser et de s'artificialiser. [...] Nos villes se transforment en musées (monuments ravalés, exposés, illuminés, secteurs réservés et rues piétonnières), cependant que déviations, autoroutes, trains à grande vitesse et voies rapides nous en détournent. »*

Marc Augé, Non-Lieux. Introduction à une anthropologie de la surmodernité, 1992.

BAŞAKŞEHİR

KÜÇÜKÇEKMECE



Répartition de la population par quartiers, en 2009

IFEA

# TERRAIN \_ HABITER LA PERIPHERIE

## **Küçükçekmece, arrondissement modèle**

Comme je l'ai dit avant de commencer le développement de cette étude, j'étais, avant d'entamer ce travail, assez ignorante sur les formes de l'urbanisation de la périphérie d'Istanbul. Ces trois mois de terrain, de mi février à mi mai, m'ont permis d'en apprendre davantage sur la réalité urbaine de l'arrondissement de Küçükçekmece, et plus précisément des quartiers d'Halkalı, Atakent et Yarımburgaz. Je peux dorénavant m'appuyer sur mes propres observations, bien qu'elles soient très largement complétées ou appuyées par diverses lectures.

### **Histoire d'un développement ordinaire**

Küçükçekmece est d'abord le nom du lac faisant la bordure ouest de l'arrondissement. Sur la rive européenne, à une trentaine de kilomètres du centre historique d'Istanbul, Küçükçekmece est un des arrondissements les plus dynamiques en matière de démographie et de développement urbain, parfois considéré comme une nouvelle centralité de la mégapole (Ramazanoğulları Turgut, Çağtaş Ceylan, 2012) : en 2000, la population atteignait approximativement les 800 000 habitants et dépasse maintenant le million<sup>1</sup>.

On a retrouvé des traces de vie à l'ère paléolithique (les grottes de Yarımburgaz, non loin de notre objet d'étude) et antique, témoignant de l'intérêt ancien pour la région. On sait en effet que la principale route marchande y passait, que les sultans y avaient leur terrain de chasse favori, et, plus récemment, que les stambouliotes s'y promenaient volontiers. Mais c'est dans les années 50 que la région entame clairement son urbanisation, avec l'arrivée d'immigrants de Bulgarie et Yougoslavie. La ville connaît à cette période une forte croissance démographique, beaucoup de terrains agricoles sont alors vendus et viabilisés. A partir du village d'Halkalı se développe à cette période l'urbanisation de l'arrondissement.

Les populations migrantes à bas revenus, le caractère spontané des occupations et précaire des constructions nous amène à assimiler ces quartiers à des *gecekondu*. Des précautions sont à prendre quant à l'utilisation de ce terme, recouvrant aujourd'hui de multiples réalités et n'informant donc parfois que très vaguement sur le quartier en question<sup>2</sup>. La définition première désigne des «maisons basses de facture rurale, souvent auto-construites sur des terrains publics accaparés, que les migrants sans moyens ont édifiées à partir des années 1940 et surtout 1960 dans les périphéries et les interstices des grandes agglomérations de Turquie» (Pérouse, 2001), ce qui semble pouvoir en effet se rapprocher des typologies constructives de certains quartiers. Halkalı était dans tous les cas jusqu'à peu un quartier populaire – pour ne pas dire pauvre – et Küçükçekmece, un arrondissement marqué par cette composante précaire de la population.

1 Ces nombres incluent l'arrondissement de Başakşehir, séparé de celui de Küçükçekmece entre temps.

2 Voir PÉROUSE Jean-François, « Les tribulations du terme gecekondu (1947-2004) : une lente perte de substance. Pour une clarification terminologique », in *European Journal of Turkish Studies*, Thematic Issue N°1 - Gecekondu, 2004, URL :<http://www.ejts.org/document117.html>





**Vue aérienne sur Bosphorus City et Yarımburgaz**  
Oğuz Meriç, photographe.



**Construction assimilée aux *gecekondu*  
à Yarımburgaz**  
Source : cliché personnel, avril 2013



**Une des rues principales de  
Yarımburgaz**  
cliché personnel, avril 2013



**Vue de Yarımburgaz vers *Bosphorus City***  
cliché personnel, avril 2013



Si, donc, le quartier voisin de l'opération étudiée, Yarımburgaz<sup>1</sup>, présente certaines caractéristiques d'un *gecekondu*, il est nécessaire de le décrire plus précisément. Les habitations sont certes relativement sommaires, et la pratique étant largement répandue, il est probable que la plupart d'entre elles soient illégales, sans permis de construire (ce qui serait le cas de la moitié des constructions à Istanbul). Mais les habitations sont pour la plupart de petits immeubles de cinq étages maximum, construits çà et là, et les rues sont larges et régulières, non pas le fruit d'une appropriation progressive. On peut alors dire qu'il s'agit d'*apartkondu* : non pas des maisons, mais des immeubles, qui, bien qu'illégaux, peuvent indifféremment être construits par des groupes ou coopératives de construction, tellement la pratique est ancrée dans l'urbanisation.

*C'est le printemps et il fait très beau. Pas spécialement chaud, ce qu'il faut pour qu'il soit agréable de rester à l'extérieur. Je dois rencontrer un autre habitant de Bosphorus City et revoir Şeyma, mais je comptais avant tout profiter du beau temps pour me balader dans le quartier voisin de Bosphorus City, du côté du lac. Que se passe-t-il de l'autre côté de la 2x2 voies ? Par bonheur, deux collègues stagiaires de l'IFEA ont souhaité m'accompagner, curieuses de voir à quoi ressemble une gated community stambouliote. Je suis alors plus à l'aise pour passer du temps dans ce quartier informel, parcourir ses rues, y prendre des photos.*

*Mes collègues et moi nous interrogeons sur son statut : peut-on dire que c'est un gecekondu ? Qu'est-ce qui pourrait nous en assurer ? En effet, plusieurs constructions paraissent précaires, bricolées plutôt que construites, dans un état de perpétuel inachèvement, d'autres ressemblent à des immeubles standards stambouliotes, pouvant aller jusqu'à 5 étages, enduits ou recouverts de mosaïque. Le tissu est relativement lâche, entrecoupé de potagers, basses-cours, et divers délaissés, les routes sont larges. Pour ne rien gâcher, on a régulièrement une belle vue sur le lac, les roselières et les champs de colza, sur l'autre rive. On s'imagine à la campagne. Pourtant, on n'échappe pas à la ville qui nous entoure, les grues, les tours de Bosphorus City et des autres opérations immobilières sont partout. Le quartier n'est pas non plus uniquement résidentiel, de nombreux bâtiments semblent être des entrepôts ou des ateliers. Quelques hommes s'activent autour de ceux-ci, quelques véhicules utilitaires. Des enfants jouent par groupes un peu partout. Quelques personnes âgées jardinent, un couple est assis sur un banc. Ce sont les seuls endroits et occupations où nous voyons des femmes, âgées donc. Tous nous regardent avec étonnement. Je ne pense pas trop m'avancer en disant que les visites d'étrangers ne doivent pas être chose courante dans le quartier...*

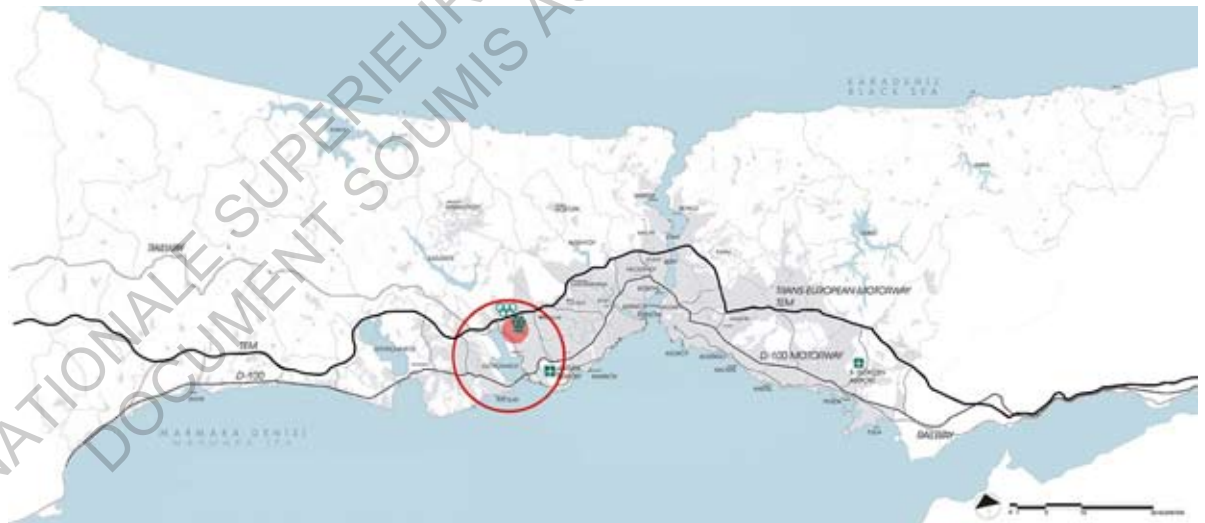
*(extrait du compte-rendu de la visite du 20 avril 2013)*

---

1 Je nommerai ce quartier Yarımburgaz, bien que je ne sois pas certaine de son nom : Yarımburgaz semble être plus au Sud sur certaines cartes, et ce quartier est parfois assimilé à Altınşehir - qui se situe pourtant au Nord du TEM - pour certains de mes interlocuteurs.



**Transports en site propre**  
à partir du site web d'Istanbul Theme Park  
[<http://www.istanbulthemepark.net/>]



**Localisation de Bosphorus City, des infrastructures de transport et équipements mentionnés**  
à partir du site web d'Istanbul Theme Park [ <http://www.istanbulthemepark.net/> ]

### Une mutation discriminante mais inévitable

La relative proximité du centre de la ville par rapport aux valeurs foncières relativement basses sont bien sûr les premiers arguments expliquant la croissance urbaine rapide de cette région d'Istanbul. On peut aussi y voir l'impact de l'installation de l'immense zone industrielle d'İkitelli, un peu plus au Nord Est. L'arrondissement conserve d'ailleurs une identité industrielle à plusieurs égards. Et malgré la rapide mutation du paysage, on peut également encore voir quelques installations agricoles. Habiter Küçükçekmece ne donne donc pas forcément l'obligation de parcourir des kilomètres pour se rendre à son travail.

Pourtant, les valeurs foncières montent, la population est de moins en moins ouvrière, et les activités de service n'étant pas encore très développées ici, les nouveaux venus doivent souvent rester mobiles. Heureusement, la zone que nous étudions est particulièrement bien desservie par le TEM, voie rapide permettant de rallier n'importe quel autre point de la mégapole assez directement, malgré une circulation souvent difficile. Les transports en commun ne sont pas ici tout à fait fonctionnels, le métro comme le *metro-büs*, seuls transports en commun en site propre, passant tout au Sud de l'arrondissement, à presque 20 kilomètres de *Bosphorus City* par exemple. Certains attendent l'arrivée du Marmaray, train dont le terminus se trouvera justement à Halkalı et traversera la ville par son centre, pour passer sous le Bosphore et longer la côte asiatique jusqu'à l'extrême Est de l'aire urbaine. Mais la station de train reste encore assez loin. Il y a donc les bus, minibus et *dolmuş*<sup>1</sup>. Ou bien, il y a l'aéroport. Au Sud de Küçükçekmece, dans l'arrondissement de Bakırköy, l'aéroport international Atatürk reste très proche. Mais nous ne savons pas ce qu'il en adviendra lorsque le nouvel ouvrira, à moins de 50 kilomètres.

Ces infrastructures participent bien sûr à faire monter les prix de l'immobilier et des terrains. Mais c'est aussi des équipements d'envergure internationale, tels que le stade Olympique, ouvert en 2002. Celui-ci, au Nord de notre site et du TEM, est le premier élément d'une grande zone de loisirs, s'étendant vers le Sud, longeant par l'Est *Bosphorus City*. Il devrait, après réalisation, s'agir d'une zone prestigieuse, appelée à recevoir des populations du monde entier. Le terrain voisin de *Bosphorus City* accueillera, lui, le premier parc à thème de Turquie : *Istanbul Theme Park*, mêlant un parc d'attraction avec des activités commerciales et culturelles ainsi que des hôtels et résidences.

En terme d'équipements prestigieux, dans une bien moindre mesure, il est important de noter la présence d'un grand hôpital public, annoncé comme le plus grand de Thrace, Kanuni Sultan Süleyman Eğitim ve Araştırma Hastanesi. Cela nous intéresse notamment par le fait qu'il est voisin de *Bosphorus City*. Il est par ailleurs intéressant de constater que sa proximité est utilisée comme argument de vente de certaines opérations immobilières proches.

Face à la croissance urbaine d'Istanbul, faisant de Küçükçekmece un arrondissement de périphérie proche, et face à ces projets ambitieux de reconversion, à cette volonté politique forte, il devient très difficile pour les populations pauvres de se maintenir sur place. Küçükçekmece a d'ailleurs été annoncé comme principal arrondissement pilote pour la politique de transformation urbaine, comme terrain d'expérimentation (Pérouse, 2007). La volonté est de faire disparaître les stigmates d'habitat illégal, et de réorganiser les fonctions, de remettre en ordre le tissu urbain. Il semblerait pourtant que le Maire de

---

1 Voir note 2 page 28.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR



**Le lac et ses abords vus de Yarimburgaz**

cliché personnel, avril 2013.

l'arrondissement ait promis dans sa campagne électorale qu'il n'y aurait pas de renouvellement urbain sur Yarımburgaz<sup>1</sup>. Peut-être espèrent-ils s'y prendre ici de manière plus douce et progressive.

Cela n'a pas été le cas à Ayazma, *gecekondu* tristement célèbre et voisin du stade olympique<sup>2</sup>. Celui-ci a en effet été détruit, devant initialement laisser place à un quartier de logements sociaux correspondant aux besoins des actuelles populations habitantes, qui y seraient alors maintenues, ce malgré leur ferme opposition à la destruction de leurs habitations. Après destruction, le projet a finalement été récupéré par un grand groupe de promotion immobilière, Ali Ağaoğlu, qui y a développé une résidence sécurisée de haut standing. On peut considérer que la pression foncière et immobilière était trop forte pour maintenir une opération de logement social à cet endroit. Il se trouve qu'à force de contestations, de mobilisations, les anciens habitants se sont finalement vus offrir un an de loyer dans un autre quartier de logements sociaux. Malheureusement, après cette première année, l'immense majorité d'entre eux a dû quitter leur logement pour revenir à des occupations illégales, ne pouvant plus s'acquitter de leur loyer.

L'argument le plus souvent utilisé pour procéder à ce "nettoyage" urbain est celui du risque sismique. On s'inquiète que ces bâtiments causent la mort de centaines de personnes, comme cela a déjà pu se voir lors du tremblement de terre de 1999. Pourtant, les maisons basses des *gecekondu* semblent les plus sûres face à ce type de catastrophe. Surtout depuis que l'on doute de l'application des normes de sécurité dans les constructions de tours. La réglementation impose des normes antisismiques capables de faire face à des séismes de 7,5 sur l'échelle de Richter, mais près de 70% des nouvelles constructions ne les respecteraient pas, cela engendrant bien évidemment des coûts supplémentaires. Mais il faut de toutes façons nettoyer. Le second argument devant faire consensus concerne la protection du lac, souffrant déjà d'un taux élevé de pollution. La construction anarchique de bâtiments de mauvaise facture et le rejet inconsidéré de déchets divers menacent la réserve d'eau qu'est le lac pour la ville, et les animaux y trouvant leur foyer, en particulier des oiseaux et les roseaux le bordant. On peut cependant douter des conséquences environnementales que causeraient démolitions et reconstructions.

Le lac possède, outre sa faune et sa flore, d'autres trésors. J'ai déjà évoqué les grottes de Yarımburgaz, témoins d'une activité préhistorique, mais l'on a également découvert il y a peu des vestiges antiques. Il ne semble pourtant pas que ces richesses historiques soient à mettre sur le même plan que les naturelles. Elles perturberaient en effet le déroulement des projets urbains, et il est fort à parier que si je n'en ait pas entendu parler, c'est bien parce qu'on cherche à les faire oublier. Cette "anecdote" nous fait penser à la découverte des vestiges du port byzantin en usage entre le Ve et le Xe siècle, de 37 bateaux encore remplis de leur chargement d'une conservation remarquable, au niveau de Yenikapı, lors du percement du tunnel du Marmaray. Le Premier Ministre s'était alors indigné des retards que prenaient les travaux « pour quelques casseroles ».

---

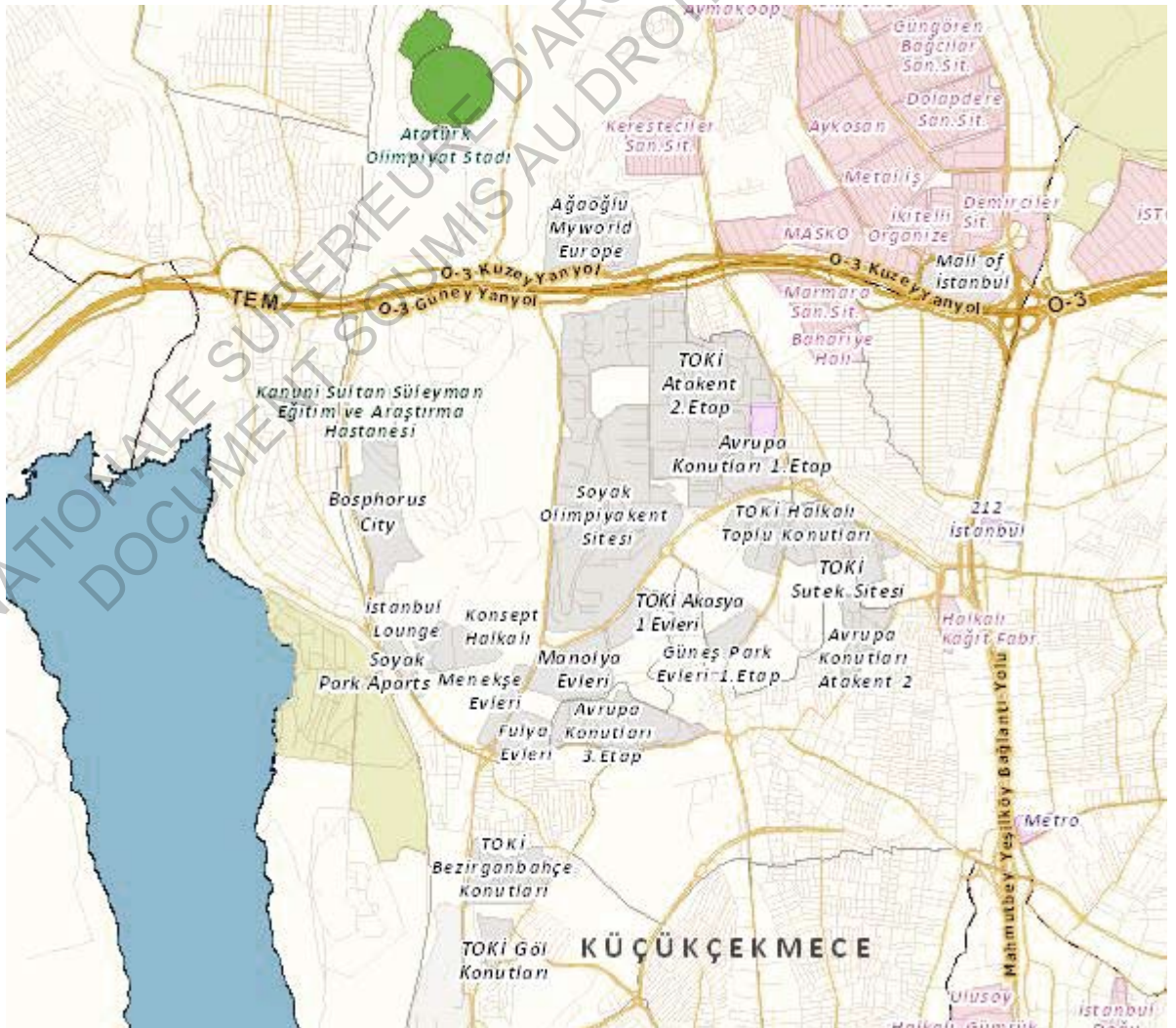
1 Information fournie par Jean-François Pérouse, lors d'un entretien.

2 Voir notamment le film *Ekümenopolis*, de Imre Azem, sorti en salle en 2012.



## Logements de masse à Halkalı

<http://www.istanbulthemepark.net/>



Carte délimitant différentes site (en gris) et zones industrielles (en rose)

<http://sehirrehberi.ibb.gov.tr/map.aspx> (website de la municipalité)

### Sérialisation et sectorisation

Ces quartiers résidentiels de constructions informelles sont donc pour l'immense majorité démolis ou destinés à être démolis, et généralement remplacés par des opérations de logements de masse. Le logement de masse constitue, plus que les *gecekondu*, une composante urbaine majeure de l'arrondissement, et tend à s'étendre considérablement. Il ne s'impose pas seulement en remplacement des quartiers informels, il les côtoie directement, d'une manière générale, là où le foncier est disponible. Ce constat m'avait frappé lors de mes premières visites à *Bosphorus City*, où, sur le chemin, nous traversons une vaste zone essentiellement constituée de ce genre d'opérations. C'est en effet assez saisissant lorsque l'on en regarde la carte : celle-ci est remplie des noms des différentes opérations immobilières et de leurs promoteurs. Chacune de ces opérations, de formes similaires, se distingue de la voisine d'abord par son nom. C'est frappant lorsque l'on regarde une carte : elle est entièrement parsemée de ces noms, couvrant les petits carrés régulièrement disposés, représentant les tours : *Soyak Olimpiyakent Sitesi, TOKİ Atakent, Ağaoğlu My World Europe, Avrupa Konutları 1. Etap, TOKİ Akasya 1. Evleri, Güneş Park Evleri 2. Etap,...* Une carte est alors d'une aide précieuse pour l'étudiante que je suis, permettant d'identifier rapidement la taille de chaque opération, sa typologie et souvent son promoteur (Soyak, Ağaoğlu, TOKİ).

Il y en a a priori pour tout le monde. Des tours TOKİ aux résidences luxueuses, mais toujours groupées, semées dans le vide avec une précision mathématique. Pour chaque opération, elles s'organisent généralement autour d'une centralité, formant ainsi un cercle, une ellipse, un rectangle. On a ainsi une juxtaposition de bouquets plus ou moins larges, de tours ou résidences plus basses, plus ou moins espacées. Les bouquets les plus denses correspondent généralement aux tours d'habitation TOKİ, qui ne sont même parfois pas organisées autour d'un vide, quadrillant l'espace simplement mais rigoureusement. Les tours des opérations plus luxueuses regardent, elles, un vide aménagé, on y trouve souvent une piscine, des espaces paysagers. Il s'agit aussi parfois, plus rarement, de villas, possédant alors chacune leur piscine, elles sont simplement alignées par groupes de quatre ou cinq. Les plus grandes opérations comprennent plusieurs bouquets, desservis par une même route, comme autant de rameaux d'une même branche.

La principale particularité de ces ensembles résidentiels, hormis les TOKİ, logement de masse *a priori* bon marché, est qu'il sont presque inévitablement enclos, ne possédant alors qu'un nombre limité d'entrées, et souvent une entrée unique. On admet que plus la résidence est prestigieuse, plus l'entrée est difficile : gardée, sécurisée, il faut montrer patte blanche pour avoir l'autorisation d'y pénétrer. C'est-à-dire prouver son appartenance, y habiter, ou bien être invité. On s'accorde pour les appeler internationalement des *gated communities*, ou plus précisément, en turc, des *site*. Fermées sur elles-mêmes, elles n'entretiennent formellement aucune relation les unes avec les autres. Le paysage se forme d'une juxtaposition de ces enclaves, qu'il est parfois délicat de différencier les unes des autres lorsque l'oeil n'est pas averti. On longe alors les murs, à la recherche de la porte, qui se dresse là, sans prévenir, comme un événement dans cette lisse monotonie.

Sur une zone plus petite, le voisinage immédiat de *Bosphorus City* est également assez représentatif de cette urbanisme de secteur, de cette logique de construction par gros morceaux. Les différentes opérations de logement, TOKİ et les deux *site* de Sinpaş, l'hôpital, se succèdent les unes aux autres sans qu'aucun effort ne soit apparemment fait pour tenter de constituer un lien, une sorte d'unité.

**Au premier plan, les jeux et parking de l'hôpital, puis les tours TOKİ et enfin *Bosphorus City***  
cliché personnel, mars 2013.



**Le parvis de l'hôpital *Kanuni Sultan Suleyman***  
cliché personnel, mars 2013.





*J'ai donc pu observer un peu mieux les alentours. Je savais déjà que Bosphorus City était, à l'Ouest, séparé d'un quartier de bâtiments résidentiels type gece ou apartkondu (Yarımburgaz) par la voie rapide, à l'Est, bordé par une route de desserte et la colline nue sur laquelle se juche le satış ofisi. Au Sud, l'opération Istanbul Sarayları est en construction, au Nord, c'était pour l'instant un peu flou.*

*En voisins directs de Bosphorus City, nous avons un ensemble de douze tours résidentielles TOKİ, organisme principal de construction de logements sociaux, indépendant mais recevant de nombreuses aides de l'Etat. Le terrain est grillagé et gardé à l'entrée par trois militaires. Il semble en effet que la parcelle ait gardé le statut de terrain militaire... Il n'y a pas de barrières à l'entrée, juste une guérite et des gardes armés, en uniforme. Alors qu'une voiture entre, l'un deux en fait le tour vérifiant que rien n'est dissimulé en dessous avec un miroir au bout d'une perche. [...]*

*Après ce terrain résidentiel se trouve un hôpital public, annoncé comme le plus grand de Thrace : Kanuni Sultan Suleyman Eğitim ve Araştırma Hastanesi. C'est aussi le terminus de plusieurs bus. Les bâtiments sont assez massifs, sommaires. Mais devant l'entrée est dégagé un grand parvis, qui donne un peu de force à l'ensemble. L'endroit paraît assez fréquenté, de nombreuses personnes vont et viennent entre les arrêts de bus, le parking et l'entrée. Il y a aussi un ou deux petits chariots de vendeurs ambulants comme on trouve en centre ville.*

*Derrière l'hôpital, dernière parcelle avant une autre colline dénudée, un chantier. Selon les affiches placardées autour de celui-ci, il s'agirait d'une autre opération de TOKİ. Ces pancartes vantent le fait d'habiter auprès d'un grand hôpital et d'un parc à thème (projet Istanbul Theme Park, devant prendre place sur la colline à l'Est de ce lot).*

*Ce parcours entre le terminus de bus et Bosphorus City m'a finalement paru assez familier, parce que j'avais regardé de nombreuses fois les vues aériennes du quartier de Bosphorus City. Pourtant, ce n'est pas un paysage habituel. Ce qui frappe avant tout est la succession de ces différents programmes aux caractéristiques architecturales très différentes (grand hôpital massif type Hôtel Dieu, tours résidentielles type Malakoff Beaulieu, Bosphorus City type... on n'a pas ça chez nous), sans aucune tentative de liaison entre ceux-ci. Chaque opération est conçue comme indépendante, enclose, à entrée unique ou au nombre très limité. Le seul endroit où on peut imaginer que les usagers de ces différents lieux se rencontrent est le terminus de bus qui n'est rien de plus que quelques abris standards le long de la large route déserte.*

*(extrait du compte-rendu de la visite du 24 mars)*

Ce mode de construction d'îlots entiers laissés au soin d'un seul développeur immobilier ne s'applique pas seulement au parc de logements, l'ensemble des constructions neuves suivent ce modèle. C'est notamment le cas des centres commerciaux, qui se multiplient presque aussi rapidement que les *site*. Ils constituent maintenant la principale offre commerciale, chacun d'entre eux surenchérissant en taille et prouesses architecturales. De plus en plus, ces énormes complexes ne se contentent plus des traditionnelles boutiques et quelques restaurants, mais y ajoutent toute une offre culturelle de loisirs avec leurs cinéma, bowling, laser game, attractions foraines, ainsi qu'une large offre de services.

C'est notamment l'exemple du nouveau complexe *Akasya*<sup>1</sup>, devant être livré à la fin de l'été, qui ne se contente pas de l'appellation *alışveriş merkezi*, centre commercial, mais *alışveriş ve yaşam merkezi*, c'est-à-dire "centre de commerce et de vie", qui comprend donc les mêmes types de magasins qu'un centre commercial, mais aussi divers services, une aire de jeux réservée aux enfants, d'autres équipements de loisirs pour adultes, un parc, des bureaux, des chambres d'hôtel et des résidences sécurisées. La prétention est donc clairement de construire un morceau de ville, contenant à peu près tout le nécessaire pour y vivre sans jamais en sortir. Le tout est développé par le promoteur immobilier de *Bosphorus City*, *Sinpaş*, associé au groupement industriel *Akkök*.

Pour David Mangin<sup>2</sup>, c'est cet urbanisme de secteur qui façonne maintenant nos villes. C'est d'abord « une rupture d'échelle de la maille urbaine, du rôle de la voirie, de la dimension des programmes », c'est aussi la fragmentation dont parlait déjà Françoise Navez-Bouchanine<sup>3</sup> en 2001, qui associait ces « transformations récentes de la morphologie de l'habitat [...] à l'ampleur prise par le phénomène des réseaux. » Elle explique :

*« Ceux-ci favorisent des communications à distance et des échanges multilatéraux. Ces réseaux à la fois matériels et sociaux permettent des connexions intenses entre des espaces discontinus. [...] La densité des interactions ne repose plus sur la continuité de l'espace physique. La ville n'est plus nécessairement un espace compact. Des lieux discontinus peuvent permettre des interactions intenses à condition d'être bien reliés l'un à l'autre. [...] La diversité des modes de déplacement permet de connecter des centres discontinus. »*

Ainsi est rendue possible une "ville archipel", à l'intérieur de laquelle on voyage motorisé, pour la première raison que les distances sont trop grandes pour être franchies à pieds. En effet, c'est la taille de la ville qui accélère la fragmentation de la ville, et la multiplication de l'offre de résidences encloses. Stéphane Degoutin<sup>4</sup> en parle ainsi :

*« Trop grande et diversifiée pour former un monde en soi, homogène, [la ville ouverte] ne correspond plus à la vision archétypale de la ville unifiée : elle est devenue un territoire, contenant lui-même une multitude de villes, une mégalopole. »*

Stéphane Degoutin écrit ici sur les *gated communities*. En effet, pour nombre de chercheurs, l'apparition, ou du moins le développement, des *gated communities* est très lié à ce type d'urbanisme de secteurs conditionné par le règne automobile. Dans le cas

1 Voir en annexe, le compte-rendu de la visite des résidences accompagnée de l'architecte en charge du chantier

2 MANGIN David, *La Ville franchisée. Formes et structures de la ville contemporaine*, Paris, Editions de la Villette, 2004.

3 NAVEZ-BOUCHANINE F., *La Fragmentation en question : Des villes entre fragmentation spatiale et fragmentation sociale ?*, Paris, L'Harmattan, 2002.

4 DEGOUTIN Stéphane, *Prisonniers volontaires du rêve américain*, Editions de la Villette, Paris, 2006.

d'Istanbul, en effet, les habitants me confient habiter ici afin de profiter du calme, de l'environnement paisible et agréable de *Bosphorus City* en restant chez soi. Un des habitants rencontrés me parle de "*tirance*", mot-valise combinant *tiredness*, fatigue, et *distance*, distance, exprimant bien la lassitude face aux transports, à la circulation en ville. Les habitants d'Istanbul finissent donc par se désintéresser du centre de la ville, pour profiter du calme de leur acquisition en périphérie, « hors la ville mais censée concentrer le meilleur de son urbanité. »<sup>1</sup> Mais de quelle urbanité s'agit-il alors ?

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

---

1 PEROUSE Jean-François, « Istanbul cernée par les cités privées », in *Urbanisme*, n°324, 2002.

## ***Bosphorus City*, un choix de vie sur mesure**

Nous approchons enfin au plus près de l'objet étudié : *Bosphorus City*. Vous l'avez compris, il s'agit d'un quartier résidentiel enclos, édifié dans la périphérie d'Istanbul, à quelques 40 kilomètres du centre de la mégapole, dans une région où les *gated communities* s'épanouissent. En reconversion urbaine, la proximité de grandes infrastructures et importants équipements donnent à cet espace un tout nouveau statut, dans une mégapole qui n'en finit pas de s'étendre.

### **Précisions terminologiques et contextuelles**

Pour introduire une analyse plus fine de cet espace, il m'est nécessaire de revenir plus précisément sur les termes utilisés jusqu'à présent pour la définir : quelles réalités recouvrent le terme américain de *gated community*, partout utilisé, ou du moins dans les milieux universitaires, et celui de *site*, répandu à Istanbul ? Parce qu'en effet, les terminologies sont variées, tant à travers le monde que dans une même langue. Ces termes correspondant nécessairement à une variété de formes, il est important de savoir de quoi on parle. Par exemple, Stéphane Degoutin<sup>1</sup> écrit que « différents termes traduisent *gated community* en français, recouvrant diverses réalités, différents niveaux et types de sécurisation, privatisation, à des échelles variées : "enclave privatisée", "lotissement sécurisé", "quartier enclos", "ville privée". »

Pour ce qui est du terme *gated community*, si, selon l'*American Heritage Dictionary of the English Language*, il désigne simplement « un lotissement ou un quartier généralement entouré d'une clôture, dont l'entrée est réservée aux résidents et leurs invités », pour Georg Glazse<sup>2</sup>, il n'est pas si neutre, « d'abord et avant tout utilisé dans le milieu universitaire pour dénoncer un danger, celui d'une "perte d'urbanité" qui menace les villes contemporaines. »

Cette connotation négative m'incite donc à employer, lorsque je parle de mon cas d'étude, le terme turc employé par les habitants eux-mêmes, *site*, bien qu'il ne soit pas neutre non plus. Il vient du mot français "cité" (se prononce de la même façon), mais n'a pas de valeur dépréciative comme en France, où on l'utilise davantage pour les quartiers de logements sociaux. Le seul fait qu'il soit un mot français (ce qui est le cas de beaucoup de mots utilisés dans la langue turc) est d'ailleurs a priori positif. Il se rapproche de ce que nous appellerions "résidence" (Öncü, 1997). Il désigne toute une gamme de quartiers enclos, sécurisés, s'adressant à des classes moyennes aux classes les plus élitistes et offrant donc des types de logement et de services très divers.

Je pourrais également parler de "cité privée", terme utilisé par Renaud Le Goix<sup>3</sup> dans sa thèse et assez proche du turc, précisant simplement le statut de ce qu'on imaginerait sinon comme un "quartier sensible". Il le définit d'ailleurs de manière assez complète :

1 DEGOUTIN Stéphane, *Prisonniers volontaires du rêve américain*, Editions de la Villette, Paris, 2006.

2 GLASZE G., "Some reflections on the economic and political organisation of private neighbourhoods", actes de la conférence de Glasgow, *Gated communities : building division or safer communities ?*, septembre 2003.

3 LE GOIX R., *Les gated communities : morceaux de ville ou territoire à part entière ?*, thèse de doctorat sous la direction de Th. Saint-Julien, Paris, Université Panthéon-Sorbonne, 2003.

« on entend par “cité privée” un ensemble résidentiel – construit par un opérateur privé – composé de villas et/ou d’immeubles, fermé par une enceinte protégée et doté de services et d’équipements le plus souvent réservés ; la gestion de l’ensemble échappant entièrement aux pouvoirs publics locaux. »

Si l’on peut dire sans trop s’avancer que la forme des *site* se banalisent aujourd’hui dans le paysage à force de multiplication, il n’en a évidemment pas toujours été ainsi. Les premiers quartiers résidentiels enclos et sécurisés sont apparus au XIXe siècle, en Europe et aux Etats-Unis simultanément, en bordure des grandes villes (Degoutin, 2006). Il s’agissait alors de lotissements-parcs réservés à une élite, loin d’un phénomène de masse. Ces formes urbaines paraissent assez clairement désirables, leurs qualités étant indéniables. Ce modèle s’est ensuite banalisé et appauvri, mais cependant diversifié. Les motivations restent les mêmes : « protéger un lotissement entier plutôt que chaque maison permet une plus grande liberté et un plus grand sentiment de communauté à l’intérieur » (Degoutin, 2006) et « permettre à des personnes sélectionnées d’après leur catégorie sociale de vivre dans un environnement uniforme et offrant un maximum d’aménités, tout en restant à l’abri des populations considérées indésirables » (Touraine, 2012).

A Istanbul, les mouvements des élites vers les marges de l’agglomération préexistent au développement des *site*, les riches et vieilles familles possèdent souvent un *yali* le long du Bosphore, parfois assez loin au Nord du centre historique<sup>1</sup>. Mais dans les années 80, sous la politique économique de Turgut Özal, de nouvelles élites apparaissent. On peut sans doute faire le parallèle avec ceux que l’on appelle les “nouveaux riches” en France, une bourgeoisie récemment et promptement parvenue, avide de reconnaissance sociale. A Istanbul, ces populations sont fortement occidentalisées et aspirent à un style de vie similaire à celui des européens ou américains. Ils sont donc naturellement séduits par ces nouvelles formes résidentielles directement importées des Etats-Unis. Les cités privées représentent ce modèle américain, duquel ils peuvent se réclamer après en avoir fait l’acquisition matérielle.

Jean-François Pérouse ajoute que « ce phénomène des cités doit être relié au déperissement des arrondissements centraux, car il résulte aussi de la démission des classes dirigeantes turques, qui ne semblent pas prêtes à assumer la richesse comme la décrépitude de leur patrimoine architectural ancien. » Il me semble en effet important de souligner que cette dynamique de mouvement vers la périphérie n’est pas le seul fait d’une offre nouvelle, mais aussi la conséquence d’un état préexistant, d’une lente dégradation, perte de valeur du centre-ville dont se détournent les plus riches, ceux ayant pourtant les moyens d’agir sur cette situation, par facilité sans doute, et par goût pour le progrès et la modernité. Pourtant, on observe depuis quelques années un certain retour vers le centre-ville, mais dérisoire, concernant surtout les couches intellectuelles, artistiques et étudiantes.

Nous savons déjà que la forme des *site* est largement répandue et s’adresse à un panel assez vaste d’habitants. Qu’en est-il de *Bosphorus City* ? A quel genre de *site* avons-nous affaire ? Qu’est-ce qui la distingue des autres ? Quelles typologies résidentielles contient-elle ? Quel serait son public cible, et est-il atteint ? Comment se déroule alors la vie pour les habitants ? Quelle est leur expérience de vie à *Bosphorus City*, qu’en ressort-il ?

---

1 Voir Gestation de l’Istanbul contemporaine, page 21.

**De l'extérieur, intrusion impossible**  
cliché personnel, octobre 2012.



**A l'intérieur, la vidéosurveillance**  
cliché personnel, mars 2013.



### Partager des exigences

Pour commencer, il est important de rappeler que la caractéristique première de *Bosphorus City* est d'être une *site*. Le quartier est donc clos d'une enceinte, pas de celles qui font semblant, mais d'une haute palissade de béton surmontée de fils barbelés, et trouée de trois portes avec guérite de gardien et barrière automatique.

En effet, la première chose que viennent chercher les habitants de *Bosphorus City*, c'est cette sécurité. Les habitants rencontrés cherchaient avant tout un logement en *site* avant d'opter pour *Bosphorus City* en particulier. Pour certains, il s'agit de protéger ses biens d'un cambriolage, d'être tranquille pendant ses absences, de pouvoir garer sa voiture sans craindre qu'elle soit rayée (apparemment inévitable en centre-ville), ou d'éviter des agressions physiques. Elmira répète tout au long de son interview, comme argument impaire à son choix<sup>1</sup> :

« *because, you know... I don't feel safe.* »

Et il s'agit d'après moi en effet d'accéder à un sentiment de sécurité, non pas d'un fait. Le taux de criminalité à Küçükçekmece est particulièrement faible, et c'est également là qu'on voit le plus de *site* se développer. Il semble que ce soit une règle, on se protège dans une *site* stambouliote, non pas des risques immédiatement extérieurs, mais d'un climat urbain généralement perçu comme anxiogène.

Pouvoir se permettre de mettre ainsi à l'abri ses biens et éventuellement d'offrir à ses proches un espace de quiétude, est aussi pour certains un premier gage de leur réussite et de leur capacité à mener leur vie droitement. Ces exigences font partie des valeurs d'une certaine classe de personnes seulement, d'abord parce que tous n'ont pas les moyens de s'offrir ce privilège, mais aussi parce qu'elles correspondent à certaines aspirations de mode de vie. Acheter un appartement en *site*, c'est ainsi gagner sa sécurité mais aussi un voisinage plus homogène, en accord avec ses principes. Et en effet, à l'emménagement, le nouveau propriétaire doit approuver et signer le règlement de la *site*, s'engageant ainsi à respecter certains standards. Ces règles comportementales ne sont pas seulement imposées par l'administration de la *site*, elles sont en général complètement soutenues par la grande majorité des habitants. Sur la page internet d'un groupe créé par les habitants, ceux-ci ne prennent généralement pas de pincettes pour dénoncer tel ou tel comportement inapproprié, souvent appuyé d'une photo ou vidéo capturée avec leur *smartphone*. Il s'agit régulièrement de voitures mal garées, mais aussi de tapis secoués à la fenêtre, ou de déjections animales négligées. Ces photos suscitent en général nombre de commentaires, tous s'accordant pour dénoncer ce qui est mal, et ce qui ne se fait pas.

Les points de vue diffèrent évidemment, mais d'une manière générale, on peut dire que les intrus ne sont alors pas les bienvenus à l'intérieur de la *site*, à moins qu'ils soient bien accompagnés. Elmira, par exemple, préférerait que la *site* ne soit pas ouverte aux étrangers, place Ortaköy incluse. Cette place-ci, où se trouvent bars et restaurants est ouverte aux visiteurs. Certains pourraient espérer que ce puisse être un espace de mixité avec l'extérieur, d'autres, comme Elmira ne les tolère que s'ils viennent rencontrer un ami. Habiter parmi des gens triés sur le volet fait clairement partie des qualités de la *site*. Ersin, autre habitant l'énumère dans les raisons de son choix de cette manière<sup>2</sup> :

1 « parce que, tu sais... je ne me sens pas en sécurité. »

2 « les gens sont différents, genre, biens. »



Plan of the Garden Floor 619 (5+2)



Plan of the First Floor 619 (5+2)



Plan of the Grand Floor 619 (5+2)



Assemblage des différentes typologies architecturales  
Sinpaş

Plans d'un yalı  
brochure de Bosphorus City



« *people are different, like, good.* »

Le rire nerveux qui l'accompagne témoigne de la conscience de cette imprécision, cette discrimination. Il justifie plus tard d'une manière intéressante cette ségrégation volontaire : pour lui, les *gecekondu* sont autant que les *site* des enclaves à l'intérieur de la ville. Les *site* sont des enclaves de « *good people* » et les *gecekondu* de « *bad people.* » Le reste de la ville voit cohabiter ces deux composantes, ce qui est source de conflits et oblige chacun à faire des efforts en permanence, dans un environnement urbain déjà structurellement chaotique.

Au premier abord, il semble en effet évident que *Bosphorus City* soit une opération immobilière de prestige, donc plutôt destinée à une population aisée : c'est le premier et plus important projet résidentiel à thème de Turquie, récompensé dès 2011 par deux *European Property Awards*<sup>1</sup> pour la « Meilleure Architecture » et la « Meilleure Gestion Marketing », et récemment « Meilleur Projet Turc » au salon MIPIM<sup>2</sup> 2013. Ce n'est donc a priori pas une *site* lambda, puisque l'ambition de Sinpaş, le promoteur, n'est rien d'autre que de reconstruire ici un second Bosphore, ou du moins il en est une « réinterprétation, avec ses villas de bord de mer et ponts, combinant des approches architecturales modernes et traditionnelles, et utilisant des technologies avancées de construction et d'ingénierie. » Il était aussi, lors de sa construction, le plus important chantier en Turquie avec 1700 employés, dont 200 architectes et ingénieurs.

La *site* couvre donc 246 000 m<sup>2</sup> de terrain, où, en tout, 65 bâtiments ont été érigés, comprenant 2800 appartements. Une des qualités mises en avant est la diversité de ces bâtiments et appartements : sur les 65 bâtiments, on en distingue 40 différents et les appartements se déclinent également sur 80 types. Mais il faut bien sûr veiller à nuancer ces déclarations, puisque ces différences ne sont souvent qu'une légère variante d'un modèle. La diversité de ces constructions est censée donner au quartier la forme d'une « ville conçue de manière organique, spontanément<sup>3</sup>. » D'une manière plus générale, on compte sept types de bâtiments résidentiels : deux types de tours de 19 et 24 étages, *Yeditepe Kuleleri* (Tours des Sept collines) et *Göl Kule Residences* (Résidences de la Tour du Lac), deux types de grandes résidences, de 15 et 12 étages : *Erguvan Evleri* (Appartements de l'Arbre de Judée) et *Saraybahçe Evleri* (Appartements du Jardin du Palais), une autre résidence plus petite, de 6 étages, *Ortaköy Residences* (Résidences d'Ortaköy, nom du quartier), un type de petits collectifs à 4 étages : *Yalı Apartmanları* (intraduisible, *apartman* étant un immeuble de taille moyenne et *yalı* une villa au bord du Bosphore, des villas en logements collectif donc, plus ou moins), et les *yalı*<sup>4</sup>, villas du bord du Bosphore, donc.

Les appartements proposés vont du simple studio, qui ne fait cependant pas moins de 60m<sup>2</sup>, à la villa de 736m<sup>2</sup>, qui affiche seulement six pièces et deux salles de bain bien que les plans montrent une multitude d'espaces non comptabilisés, donc. Il faut cependant relativiser l'importance de ces pavillons qui ne sont qu'au nombre de 19 parmi les 2800

1 Récompense décernée chaque année par une fondation internationale de professionnels de l'immobilier, sponsorisée par diverses grandes entreprises.

2 Voir note 1 page 15.

3 déclaration issue de documents de présentation fournis par le chargé de la communication en marketing de Sinpaş.

4 Voir note 2 page 18.

# Vue sur le "Bosphore" autour duquel s'organisent les différents bâtiments

Sinpaş



- YENİKÖY ---
- İSTİNYE ---
- PAŞABAĞÇE ---
- EMİRGAN ---
- KANLICA ---
- RUMELİ HİSARI ---
- BEBEK ---
- KANDİLLİ ---
- ÇENGELKÖY ---
- ORTAKÖY ---
- BEYLERBEYİ ---



- Bosphorus Size - 26,000 m<sup>2</sup>
- Bosphorus Length - 720m
- The Largest Distance - 70m
- The Shortest Distance - 20m
- Distance of two bridges - 330m
- Average Depth - 1,5 m

Carte du Bosphore de 1890, dressée par J.F. Kiepert  
 IFEA

Plan masse de Bosphorus City  
 Sinpaş

appartements. Ils sont ce qu'on peut appeler des valeurs aberrantes, le second rang étant celui des "yali-appartements" (au nombre de 240) qui redescendent déjà autour de 200m<sup>2</sup>. Les quelques 2500 autres appartements de la *site*, constituant les différentes tours et résidences collectives, n'excèdent pas les trois chambres. Mais parmi ceux-ci, on compte tout de même diverses offres d'exception, notamment les appartements en rez-de-jardin ou les duplex du dernier étage, comportant terrasses et piscines. Mais ils ne sont pas la règle.

Le prix au mètre carré est en moyenne de 4 375 TL, c'est-à-dire, selon les cours actuels des monnaies, 1 800 €. Aussi un appartement d'un salon-cuisine plus une chambre se loue entre 1000 et 1200 TL le mois, soit un peu plus de 400 €, ce qui correspond aux prix du centre-ville "gentifié".

Ces diverses observations m'amènent à revoir mon présupposé de départ, influencé par le tape-à-l'oeil des publicités, d'une offre essentiellement de prestige, réservée à une élite fortunée. En effet, les produits luxueux ne représentent qu'une faible part de l'ensemble, largement dominé par une offre de logements relativement basiques. Cependant, habiter en *site* comprend bien une réelle valeur ajoutée, dans tous les sens du terme. Car si les prix des appartements, les loyers, ne sont pas excessivement chers, c'est bien parce que ce n'est pas là que réside leur valeur. En effet, les différentes charges réglées chaque mois à l'administration de la *site*, Kentsel, sont autrement déterminantes dans le budget résidentiel. Puisqu'il faut ainsi payer les agents de sécurité, l'entretien des espaces verts, des bassins, des divers équipements, des cages d'escaliers,... Ce qui fait le prix, et la valeur de *Bosphorus City*, ce qui la place au dessus des standards.

### **Former communauté**

L'architecture, les logements ne sont donc pas l'essentiel. Ils s'organisent autour de « la (deuxième) perle d'Istanbul et du monde »<sup>1</sup>, le faux Bosphore, canal de 720m de long et 35m de large en moyenne. Les plus hauts et imposants bâtiments sont repoussés aux bordures de la *site* et les *yali* bordent le bassin, au cœur du quartier. Dans les différentes communications, si l'on n'oublie pas de noter l'hybridation architecturale qui reprend les thèmes traditionnels combinés au confort des techniques modernes, l'accent est largement porté sur la conception globale de la *site* et notamment son aménagement paysager. C'est là que le thème du Bosphore, de l'évocation d'un petit Istanbul se retrouve le plus. En effet, les architectes me confieront sans détour que le thème leur importerait *a priori* peu, que leur seule participation à celui-ci a été le dessin des *yali* et, plus important, celui des "yali-appartements", typologie inexistante traditionnellement mais répondant à la nécessité de rendre visible ce type d'architecture tout en limitant le nombre de villas, correspondant bien peu aux besoins des habitants.

Par contre, ils se sont investis dans la conception d'espaces extérieurs pour offrir une multiplicité d'espaces de sociabilité. Le projet est construit sur l'idée de « vivre le Bosphore », et en effet, il s'agit plus d'urbanisme, d'aménagement paysager que d'architecture. Ainsi, la conception d'ensemble de *Bosphorus City* est celle d'un « quartier urbain, peut-être d'une ville », peut-on lire dans sa présentation. L'analogie avec les quartiers urbanisés du Bosphore est forte, la prétention de retrouver les mêmes qualités de vie à l'intérieur

---

1 Brochure de *Bosphorus City*



de la *site*, clairement affichée. Le style de vie offert combine les charmes du Bosphore, son prestige, et une vie « *going on with full speed* », au cœur de la mégapole. On trouve donc dans *Bosphorus City*, littéralement transposés, les quartiers du bord du Bosphore avec quelques unes de leurs spécificités et les deux ponts, disposés aux endroits appropriés. A chaque "quartier" correspond des cafés, belvédères, installations de jeux, promenades, devant introduire dans la *site* une richesse des relations sociales aussi importante que celle trouvée dans son endroit original, construite par les efforts des habitants les nourrissant depuis des décennies. C'est bien là que réside la difficulté : susciter un esprit de communauté, un sentiment d'appartenance, encourager les échanges, dans un espace vierge de toute relation sociale, où chacun se trouve parachuté là de la même façon que son voisin.



**Espace de rencontres :**  
**Kahve Diyarı à Beylerbeyi**  
cliché personnel, mars 2013.



**Eléments symboliques de Çengelköy :**  
**fontaine et embarcadère**  
cliché personnel, mars 2013.

Le quartier (*mahalle*) est en effet l'échelle d'analyse la plus pertinente dans la culture turque de la sociabilité. La rue, les espaces publics et les cafés sont très importants comme lieux fondateurs d'un sentiment d'appartenance et les habitants de *Bosphorus City* semblent essayer de retrouver ces repères à l'intérieur de la *site*. Les cafés y sont un lieu important de rendez-vous, notamment lors des matches de football rassemblant alors un très grand nombre d'habitants, selon mes interviewés qui en sont tous des habitués. Les tenanciers du *Kahve Diyarı* se démarquent, organisant régulièrement des concerts, et communiquant son activité sur la page internet communautaire, ce pour quoi ils semblent être particulièrement appréciés des résidents. Ce sont finalement ces efforts en services et équipements qui, pour les trois habitants que j'ai rencontrés, font l'avantage principale de cette cité privée. Tous déclarent en profiter largement, et s'ils aiment rentrer chez eux après leur journée de travail, ce n'est pas pour rester dans leur appartement mais pour aller au café ou au centre de fitness rencontrer des voisins ou se détendre seul.

L'enthousiasme de ces déclarations m'ont d'abord paru surprenantes. En effet, lors de mes visites, mes premières impressions étaient très marquées par le calme, le vide, le manque de présence humaine. Était-ce dû au moment de la journée ou de la semaine ? Ces constats sont sans doute le fait de mon regard extérieur, englobant toute la *site*, tandis que ses habitants se focalisent sur les espaces qu'ils pratiquent. Il faut alors bien distinguer la place *Ortaköy*, principal lieu de sociabilité, avec ses boutiques, cafés et restaurants, et ouverte aux visiteurs, du reste de la *site*, comprenant certes quatre cafés et/ou restaurants, mais isolés. Si, par le groupement des commerces, la place *Ortaköy* apparaît en effet relativement vivante, les cafés et restaurants de l'intérieur de la *site* semblent à chaque fois vides, ou presque. Au-delà de la question de leur rentabilité (les prix pratiqués sont en effet très normaux), je me demande si ces lieux, conçus comme des espaces de sociabilité nécessaires, ont une réelle utilité puisque les habitants semblent guère les pratiquer. Il m'est difficile de tirer des conclusions, la *site* étant encore très jeune, des habitants étant encore en phase d'installation, n'ayant pas pris leurs habitudes. Selon les habitants et les employés, il apparaît aussi que la *site* vit davantage l'été, d'abord parce que les conditions permettent alors de profiter réellement des espaces verts et piscines, mais aussi parce que certaines personnes y investissent à cette période leur résidence de vacances. On peut alors penser que ces espaces bénéficiant de la proximité du "Bosphore" et des espaces verts sont davantage fréquentés.

Des personnes rencontrées, aucune ne cache être fière d'habiter *Bosphorus City*. C'est d'abord pour eux le contentement de vivre dans un bel endroit. La beauté étant certes subjective, on peut considérer d'après les photographies qu'ils postent sur internet qu'ils apprécient avant tout la perspective qu'offre le canal, l'assemblage des différentes architectures : la modernité des tours combinée au caractère traditionnel et prestigieux des *yali*. C'est-à-dire la principale image donnée à voir dans les communications de Sinpaş sur sa cité privée. Il semble que les habitants adhèrent donc tout à fait à cet environnement construit pour eux.

Force est de constater que cet environnement est cependant davantage construit pour être regardé de loin, par la fenêtre de son appartement du 9e étage ou à partir de la place *Ortaköy*. Car s'ils ne tarissent pas d'éloge pour les photographies léchées de la *site*, les habitants critiquent souvent les finitions, le manque de soin dans les détails. De la même façon, ils sont relativement attentifs à ce qu'un certain niveau de standing soit

conservé : mes entretiens et la lecture du blog des habitants révèlent une forte préoccupation pour le maintien de la propreté et le respect d'une certaine hygiène de vie.

Il y a là deux aspects. L'un concerne d'abord la gouvernance de *Bosphorus City*, gérée par Kentsel, filiale de Sinpaş. Il a été décidé que Kentsel gère toute l'administration sur les cinq premières années. Il s'agit donc de la propreté et l'entretien des espaces communs, espaces verts, bassins, embarcadères et cages d'escalier, de la gestion des piscines, salles et terrains de sport, et de la sécurité. Les propriétaires semblent, d'après leurs remarques sur le blog, et les propos rapportés par l'un de mes contacts, très préoccupés par cet aspect. Il s'agit bien du principal aspect négatif, jugeant généralement payer bien trop cher ces services pour ce résultat. Sur ce point, mes interviewés se rejoignent, bien que je n'ai personnellement pas pu remarquer de désordre dans l'entretien de la *site*. Il y a certes des choses que je n'ai pu observer, notamment des ascenseurs ou portes automatiques tombés en panne et traînant à être réparés, mais il me semblait que l'ensemble était remarquablement propre et entretenu. Du moins pour ce qui est des parties communes, certains jardins de *yali* laissés à l'abandon détonnant dans ce paysage aseptisé. Lorsque je fais part de mes propres observations bien moins sévères à l'une de mes interlocutrices, elle me répond que les habitants de *Bosphorus City* ont forcément un niveau d'exigence très élevé : le prix de leur appartement ici correspondrait à celui d'un appartement deux fois plus grand dans une *site* standard.

Ainsi, les publications des habitants sur leur page internet dédiée, bien qu'elle ne rassemble manifestement pas l'intégralité des habitants (seulement un peu plus de 300 sont inscrits, dont une petite part participe aux échanges), me paraissent assez représentatives de ce qui définit la communauté de *Bosphorus City*. Les publications de photographies relatives à la *site*, de moments passés entre voisins ou en famille, de publicités pour des événements, de publications de messages et de commentaires, ne sont que très rarement à l'origine de désaccords, ils suscitent d'une façon générale l'approbation des voisins. Les habitants de *Bosphorus City* partagent, semble-t-il, des valeurs communes, un style de vie, des exigences morales, sanitaires et sécuritaires, ainsi qu'une conception partagée de l'esthétisme, de l'agréable.

**Cliché posté sur  
le groupe internet communautaire  
des habitants de *Bosphorus City***

Elmira R-Rend



# PRODUIT IMMOBILIER ET INVESTISSEMENT

*Bosphorus City* serait finalement censée être un condensé du meilleur de la ville, une reproduction dans un cadre clos de ce qu'on attend de l'urbanité, de son essentiel. Sinpaş offre à ses clients ce qui lui semble correspondre le mieux à leurs besoins, et surtout, exempt de désagréments. En tant que très bon promoteur, il est du ressort de Sinpaş de construire de toutes pièces une ville idéale. Si la transformation urbaine lancée par les pouvoirs politiques est particulièrement ambitieuse, parfois violente, bouleversant la réalité urbaine au profit d'un nouvel ordre, il serait a priori plus simple de l'édifier sur un terrain vierge. Construire un nouveau quartier *ex nihilo* permet *a priori* toutes les fantaisies, mais cette liberté est évidemment contrainte par son économie : l'obligation de rentabilité. En effet, la pression immobilière, les marchés fonciers conditionnent inévitablement la production urbaine de n'importe quelle ville.

## La loi du marché

Avant d'être une cité privée, *Bosphorus City* est un produit immobilier. Parce que si un bon promoteur a pour ambition de construire des opérations dont les habitants seront fiers et où ils seront heureux d'habiter, un promoteur a d'abord pour intérêt de construire des opérations qui se vendront de manière à rembourser ses dépenses et engranger quelque bénéfice. Cette réalité, nul ne me l'a cachée lors de mes entretiens. Loin d'être tabou, la compétitivité et rentabilité reviennent régulièrement dans les discussions. La valeur foncière du terrain détermine ainsi en grande partie le programme de son nouvel aménagement. Notamment, plus l'opération est proche du centre-ville, plus le foncier est cher et la nécessité de miser sur des produits prestigieux s'impose, attirant des populations aisées, capables d'investissement conséquent. C'est notamment le cas du projet *Akasya*<sup>1</sup>, regroupant des résidences privées de haut standing, un centre commercial, culturel et de loisirs. A *Bosphorus City*, le terrain est suffisamment éloigné du centre de la ville pour pouvoir s'adresser à des classes sociales moins élevées, mais la proximité du TEM et d'équipements prestigieux comme le stade olympique et bientôt le parc à thème, donnent une toute autre envergure à l'opération.

La prolifération des *gated communities* répond en effet de cette nécessité de rentabilité, produits privilégiés par les investisseurs pour la raison qu'ils sont des produits sûrs, « la ville financiarisée [étant] peut-être avant tout risquophobe » (Baraud-Serfaty, 2008). Le bien immobilier et sa sécurité sont dans les conditions de la cité privée indissociables, tel un lingot dans un coffre-fort : on possède le bien et paie pour sa conservation. Ces produits sont d'ailleurs conçus pour être rentables, les promoteurs savent qu'ils s'adressent à des investisseurs : l'acronyme anglais REIC, statut de la société Sinpaş ne veut-il pas dire Real Estate Investment Corporation, soit Société d'Investissement Immobilier ? Raison pour laquelle Isabelle Baraud-Serfaty<sup>2</sup> les appelle "*hedge cities*" : en ajoutant un "h" à *edge city*,

1 Voir le compte-rendu de visite en annexe.

2 Baraud-Serfaty Isabelle, « Capitales et capitaux. Vers la ville financiarisée ? », in *Le Débat*, n°148, janvier-février 2008.

ville close, elle fait référence aux *hedge funds*, fonds d'investissement très spéculatifs dits parfois "fonds vautours", bien que *hedge* signifie également "haie".

Lors d'un entretien avec un responsable de Sinpaş, il m'explique le mécanisme de rentabilisation de leurs *site*. La renommée du promoteur lui permet de construire dans des quartiers pas encore développés, les investisseurs leur faisant généralement confiance. Et cette réputation incite les autres promoteurs à miser sur les mêmes quartiers que Sinpaş. Le quartier se peuplant d'opérations de standing, il gagne alors peu à peu ses lettres de noblesse et prend de la valeur. C'est exactement le cas de Halkalı décrit précédemment.

Les terrains à urbaniser constituent une énorme réserve financière pour les développeurs de projets urbains, sociétés privées, mais d'abord pour ses propriétaires, l'Etat généralement. Pour ces raisons, l'Etat comme ces grandes entreprises privées ont tout intérêt à voir le maximum de terrains s'ouvrir à l'urbanisation. Selon Yoann Morvan et Benoît Montabone<sup>1</sup>, c'est dans cette logique que s'ancre et se maintient le projet du troisième pont sur le Bosphore alors que sa capacité à résoudre la congestion et son impact sur l'écosystème sont des sujets hautement polémiques. Raison qui lui a également valu le surnom de "*Rant Köprüsü*" : "Pont de la Rente." En effet, de nombreuses opérations immobilières d'envergure – notamment des *gated communities* sur plusieurs hectares concernant près de 40 000 habitants – ont anticipé sa construction, se positionnant illégalement sur des terrains publics non constructibles mais situés sur le tracé de la future autoroute. La légalisation de ces constructions, organisée par le gouvernement et permettant aux occupants d'acquérir le terrain sur lequel ils se sont positionnés, dégagerait alors un bénéfice estimé à 170 milliards de liras turques (soit environ 70 milliards d'euros).

La controverse est double, car outre l'impact environnemental du pont, le gouvernement est accusé de corruption, plusieurs des nouveaux propriétaires des terrains, groupes immobiliers ou personnalités, étant réputés proches de celui-ci. Ces intérêts financiers conséquents sont indissociables de cette politique urbaine choisissant d'étendre la ville à coup de grandes infrastructures et équipements périphériques, tels que ce pont ou encore *Kanal Istanbul*. Ce constat est également valable pour les restructurations de centre-ville, où après avoir fait table rase, les nouvelles opérations sont très généralement récupérées par de grands groupes de promotion et construction immobilière, soucieux de la rentabilisation des terrains. Mais cette privatisation de la production urbaine, cette « montée en puissance des acteurs privés et le rôle proactif qu'ils jouent ne se traduisent en aucun cas par une absence de politiques de la scène urbaine, au contraire » remarquent Irène Mboumoua et Burcu Özdirlik<sup>2</sup>. Bien que risquant d'être durablement dommageables pour Istanbul, ces opérations immobilières sont immédiatement avantageuses pour l'Etat et les principaux groupes de construction, l'économie globale du pays en somme. Les opportunités foncières apparaissent être les principaux moteurs de l'urbanisation, au détriment d'une stratégie urbaine globale, produisant une ville « aléatoire et fragmentée » (Mboumoua, Özdirlik, 2011).

1 MORVAN Yoann, MONTABONE Benoît, « Le Pont de la Rente. Les enjeux fonciers du troisième pont sur le Bosphore à Istanbul », in *Etudes foncières*, n°148, novembre-décembre 2010.

2 MBOUMOUA Irène, ÖZDIRLIK Burcu, "Privatisation de la production urbaine : un modèle urbain en circulation dans les contextes de Birmingham et d'Istanbul", in *Lieux Communs*, n°14, novembre 2011.



### Investir dans l'immobilier : les ficelles du métier

Ce serait donc une logique économique dépendant des flux financiers, d'investisseurs, qui régirait globalement l'urbanisation de la mégapole contemporaine. Dans le cas de *Bosphorus City*, les investisseurs sont les acquéreurs des appartements, les propriétaires. L'idée d'investissement, de placement et donc de rentabilité financière, paraît centrale dans le choix résidentiel de certaines personnes rencontrées. C'est notamment le cas de Recep, mon premier interlocuteur à l'intérieur de la *site*. Sa rencontre m'aura été très profitable, lui même agent immobilier, il m'a rapidement éclairé sur les stratégies financières des investisseurs immobiliers. Pour que le placement soit rentable, il m'explique qu'il est nécessaire d'acheter l'appartement sur plan, plus avantageux financièrement. En effet, 70 % des appartements de *Bosphorus City* ont été vendus ainsi. Ces avantages octroyés à ceux faisant confiance aux plans et images participent d'abord du financement de l'opération, et pressent les consommateurs à l'achat.

Il est ensuite généralement inévitable d'attendre environ cinq ans que le bien ait pris de la valeur pour le revendre et engranger un bénéfice. Entre temps, les investisseurs habitent ou plus généralement louent leurs biens immobiliers. Mais pas tous, les plus fortunés, comme un des clients de Recep, peuvent posséder des dizaines d'appartements laissés vacants en attendant une inflation suffisante. Âgé de 25 ans seulement, cet appartement est le premier investissement immobilier de Recep, mais certainement pas le dernier. Il répète à plusieurs reprises que c'est son métier. Il ne pensait initialement pas habiter son investissement, seulement le louer et le revendre une petite dizaine d'années plus tard, une fois son emprunt remboursé. Il assume clairement que l'activité d'investissement, le pari sur la rentabilité d'une opération est un métier à part entière.

Des événements participent de la commercialisation et de la publicité des grandes opérations immobilières, dans un cadre strictement professionnel. C'est notamment le cas du MIPIM<sup>1</sup> - peut-être le salon de l'immobilier le plus prestigieux internationalement - qui cette année mettait la Turquie à l'honneur et a ainsi décerné le prix du Meilleur projet Turc à *Bosphorus City*. Sinpaş n'y tient pas de stand, ce n'est pas dans leur stratégie disent-ils, d'abord parce que c'est coûteux, et parce que cela ne leur est apparemment pas nécessaire. Il leur est cependant impératif de s'y rendre, afin d'analyser la situation immobilière mondiale, de se faire connaître et de lier des contacts utiles. Le MIPIM, créé en 1990, est un salon donnant lieu, outre l'attribution de prix, à des colloques et conférences. L'immobilier s'éloigne d'ailleurs parfois des préoccupations, place étant faite depuis quelques années aux responsables politiques, qui font campagne pour les projets qu'ils fondent pour leur ville : les Jeux Olympiques pour Paris et Londres 2012 ou pour la Turquie, son entrée dans l'Union Européenne (Rabin, 2005). Les édiles turcs se montreraient alors fiers de montrer « l'alignement progressif des prix pratiqués sur les standards des grandes métropoles internationales. »<sup>2</sup> Il existe ainsi plusieurs lieux d'émulation de la scène immobilière internationale, mais qui se concentrent souvent sur la remise d'*awards* et l'organisation de soirées de gala, dans le seul but donc de créer et renforcer des réseaux d'acteurs.

Les promoteurs jouent ainsi sur deux scènes : celle, publique, des investisseurs lambdas, des particuliers à la recherche d'un logement ou d'un placement immobilier

1 Voir note 1 page 15.

2 PEROUSE Jean-François, « Le marché foncier à Istanbul », in *Etudes foncières*, n°121, mai-juin 2006.

exceptionnel, et celle privée des investisseurs professionnels, des acteurs du réseau international du marché de l'immobilier. Et s'il me semblait d'abord que le marketing de ces opérations se caractérisait par de grandes campagnes de communication tape-à-l'oeil, il m'apparaît maintenant que toute une partie de leur commercialisation est invisible, réservée à ces réseaux professionnels privés. Ainsi, Sinpaş affirme fièrement que 30 % de *Bosphorus City* étaient déjà vendus avant avoir entamé la moindre campagne, la première communication sur leurs projets étant d'envoyer un mail à tous les clients de leur base de données, ce qui ne représente pas moins de 20 000 contacts. Et, en effet, un certain mystère est entretenu sur les dernières opérations, relève Aude Touraine, pour lesquelles, si un site internet existe, il n'est d'abord pas référencé sur les moteurs de recherche. Sans doute pour laisser l'exclusivité à leurs anciens clients, dans une stratégie de fidélisation.

### Un pari à risques

Les investisseurs immobiliers, sont, tout comme les promoteurs, des joueurs pariant sur le développement de certains quartiers, de certaines opérations. Il s'agit toujours d'évaluer le risque. « Les bâtiments deviennent ainsi des marchandises que l'on peut acheter, vendre et revendre comme d'autres biens » écrit Saskia Sassen<sup>1</sup>, seulement, précise Isabelle Baraud-Serfaty<sup>2</sup>, on ne les choisit plus « au regard de ses caractéristiques physiques, mais en fonction de ses caractéristiques financières [...] avec une logique de création de valeur et de court terme. »

Si les clients de Sinpaş ont l'habitude de leur faire confiance et d'investir leur argent dans ses opérations, on peut estimer qu'il s'agit plus ou moins de professionnels de l'investissement immobilier. Et ceux-là ne semblent pas se tourner vers les mêmes produits que les clients lambda : selon Sinpaş, les premiers appartements ayant été vendus sont les *yali* et *yali*-appartements, c'est-à-dire ceux donnant le plus l'impression d'être inhabités aujourd'hui, ce qui ne nous étonne pas au vu de leurs caractéristiques correspondant assez peu aux besoins de la majorité des habitants. Ce que confirme l'administration de la *site*. On peut donc conclure à un réel statut de produits d'investissement plus que de construction résidentielle.

Pourtant, d'après Recep, habiter les *yali* est trivialement le seul bénéfice que l'on peut en tirer. Il est trop dangereux d'investir dans les *yali* de Bosphorus City. Ceux-ci étant déjà très chers, il sera presque impossible de tirer un bénéfice à la revente, les potentiels acquéreurs sont trop rares. Les bureaux de gouvernance de la *site* ne le cachent pas, les acheteurs sont des investisseurs voulant revendre mais ne trouvant pas d'offre suffisante. Et si certains viendront peut-être en profiter pour l'été, il n'est pas évident que ces villas aient réellement été conçues pour être habitées, aucun espace d'intimité n'a apparemment été ménagé, les espaces extérieurs sont offerts à la vue de tous.

Cette logique de spéculation conduit à des résultats déconcertants : 95 % de la *site* seraient vendus et pourtant plus de 30 % sont vides, annoncent sans étonnement les employés de l'administration. L'impression de vide est en effet assez marquante lors des premières visites, mais selon les habitants rencontrés, vraiment pas remarquable par rapport

1 SASSEN Saskia, *La Ville globale*, Descartes & Cie, Paris, 1996

2 Baraud-Serfaty Isabelle, « Capitales et capitaux. Vers la ville financiarisée ? », in *Le Débat*, n°148, janvier-février 2008.

à d'autres *site* qu'ils auraient pu fréquenter. *Bosphorus City* ne serait donc pas à plaindre. Et les responsables de Sinpaş s'empresstent d'ajouter qu'il faut tempérer ce chiffre par le nombre de résidences secondaires et la proximité de l'aéroport, qui fait qu'un assez grand nombre d'habitants travaillent dans l'aviation, et sont donc régulièrement en déplacement. Il est alors difficile d'estimer clairement quelle part est laissée vacante dans l'attente de spéculation, et quelle part est seulement temporairement inoccupée.

Hormis ce possible développement de "villes-fantômes", ce qu'Isabelle Baraud-Serfaty appelle la « ville financiarisée » a l'autre inconvénient de ne prendre en compte que la composante "solvable" de la population. Cette négligence pour les besoins en logement des classes populaires, pourtant majoritaires, opposée à une accélération de la production du bâti crée un hiatus entre offre et demande qui pourrait s'avérer bientôt problématique (Pérouse, 2006.) La polarisation de la société s'accroît ainsi, entre la précarisation des conditions de vie de ceux n'ayant pas accès à ce type de logements, et une surproduction de ceux-ci, restant donc en partie vides et augurant une possible bulle immobilière.

*« Certains [...] redoutent que des pans entiers de la ville, "hors marché", ne soient négligés et que seules survivent des hedges cities. En finance, toutefois, le rendement est la contrepartie d'un risque et le métier d'un financier est précisément de structurer des produits en fonction d'une réalité donnée. Alors que cette notion de risque est de plus en plus prégnante en urbanisme, des solutions sont à imaginer. Mais il faudrait pour cela que les financiers s'intéressent davantage à la ville et les urbanistes davantage à la finance ! »*

*Isabelle Baraud-Serfaty, « Capitales et capitaux : vers la ville financiarisée ? », 2008.*



**Les *yalı*, manifestement vide**  
cliché personnel, mars 2013



***Kiralık* : à louer**  
cliché personnel, octobre 2012

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

# STRATEGIES MARKETING

## Principes fondamentaux

Le premier sujet que je voulais aborder en commençant ce travail il y a presque un an, était celui des politiques urbaines sous l'angle du marketing urbain. Parce que la simple existence de l'expression *city branding* m'interrogeait grandement. La ville était-elle réellement à vendre ? Et dans ce cas, qui peut bien avoir le pouvoir de la vendre, et qui la capacité de l'acheter ? J'avais bien compris qu'il s'agissait d'une métaphore, mais comme toute métaphore, elle comprend une part de réalité. Et puisqu'il semble que les intérêts économiques soient toujours au cœur du processus de fabrication quel qu'il soit, par quels moyens s'imposent-ils ? Comment prennent-ils en compte les besoins et désirs des citoyens, comment répondent-ils à leurs besoins ?

### De quoi parle-t-on ?

Ce que l'on nomme *place branding*, littéralement "mise en marque d'un lieu", appelle assez directement la notion de tourisme, ce pour quoi on glisse souvent assez facilement du *place branding* vers la "mise en tourisme" d'une ville : on cherche à mettre une ville sur le devant de la scène mondiale pour éveiller la curiosité, tenter de la placer parmi les villes à visiter, où il y a des choses à voir et à faire, des expériences à goûter. Cette mise en tourisme, l'effort que les politiques urbaines développent pour donner à la ville une image de marque, ne concerne pourtant pas uniquement le tourisme, comme le mettent en avant Sonya Hanna et Jennifer Rowley<sup>1</sup>, « le *place branding* transcende une construction composite qui ne comprend pas seulement le tourisme mais des perspectives économiques, socio-politiques et historiques. »<sup>2</sup> C'est le cas à Istanbul, atteignant certes chaque année un nouveau record de fréquentation touristique, mais dont l'ambition politique est clairement plus large, visant la réputation d'une ville mondiale, la hissant vers les premiers rangs des classements internationaux. Et, bien que la dynamique soit lancée depuis longtemps, il est tout de même intéressant de noter les années 90 comme celles du lancement d'une réflexion sur le marketing. C'est en effet en 1992 que Çağlar Keyder, universitaire turc notamment connu pour avoir vulgarisé dans le pays les travaux de Saskia Sassen, publie son article « Comment vendre Istanbul ? », montrant la nécessité d'attirer et de concentrer des activités de service tout en renforçant l'image de la ville selon les normes internationales. Ce que nous avons pu comprendre à travers la première partie de l'étude, sur le développement et les politiques urbaines de "nettoyage" d'Istanbul.

Cette transversalité des champs concernés par le marketing induit qu'il n'est pas question d'appliquer au marketing territorial, qui cherche à améliorer l'image que l'on se fait d'un lieu, les techniques du marketing de produits de consommation, souligne Simon Anholt<sup>3</sup>, éditeur de la revue spécialisée *Place Branding and Public Democracy*. Il ajoute qu'

1 HANNA Sonya, ROWLEY Jennifer, « An analysis of terminology use in place branding », in *Place Branding and Public Diplomacy*, vol.4, 2008, pp. 61-75.

2 « *place branding has transcended into a composite construct that not only encompasses tourism but also economic, socio-political and historical prospects* »

3 ANHOLT Simon, « Place branding : Is it marketing, or isn't it ? », in *Place Branding and Public Diplo-*

**« il y a une grande différence entre observer que des lieux ont des images de marque (ce qui n'est qu'une pratique métaphore) et prétendre que des lieux peuvent être vendus (ce qui est une déclaration excessivement ambitieuse, absolument pas prouvée et ultimement irresponsable). »**<sup>1</sup> Ce pour quoi il serait préférable d'utiliser l'expression d'identité compétitive (*competitive identity*) plutôt que de parler de mise en marque (*place branding*). Il faut selon lui être prudent, on ne peut pas construire ou inventer une image pour un lieu, on peut seulement améliorer la vitesse et l'efficacité avec laquelle il gagnera une meilleure image, grâce à certaines approches politiques. Parce que cette image, même dans le cas d'un produit de consommation, résulte d'un phénomène culturel, extérieur, et n'est pas sous le contrôle de son "propriétaire" qui est pourtant à l'origine de chaque transaction, assure-t-il. Cette idée est résumée dans cette citation de Bill Bernbach, publicitaire américain du XXe siècle, « Une bonne publicité peut seulement provoquer l'échec d'un mauvais produit plus rapidement »<sup>2</sup>, ce qui est sûrement valable de la même façon pour les lieux.

### **Emporter l'adhésion, créer du consensus**

"Mettre en marque" une ville, en lui forgeant donc une image "de marque", est nécessaire pour se distinguer sur le plan international. On l'a dit, il s'agit de tourisme et d'investissements. Rien n'est directement à vendre, mais des projets prestigieux, une politique volontariste, rendent cependant la ville davantage visible, présente sur le marché mondial, et attirent donc des populations de touristes autant que des entreprises, pressentant qu'il y a là un marché à gagner. Mais la plus grande partie de ces efforts de communication s'adressent davantage à la population locale, afin d'emporter son adhésion. Il s'agit de montrer en quoi le projet contribue à l'amélioration de la ville, et donc de la vie de ses habitants, de « *convaincre que les intérêts particuliers ne sont pas contradictoires à l'intérêt général, que l'avenir de tous passe par la réussite du projet de la ville particulière, que la transformation d'un espace, le développement d'activités nouvelles, ne se font pas au détriment des lieux et des hommes à l'écart de la dynamique* » écrit Muriel Rosemberg. De créer du consensus, en somme.

Communiquer sur les projets de la ville paraît donc provenir d'une intention démocratique, dans le souci de ne pas exclure les citoyens de la fabrique de la ville, les invitant à s'approprier ses changements. Pourtant, déjà en France et encore plus fortement en Turquie, on remarque qu'il ne s'agit pas tant de consulter les habitants que de les informer. Le projet est toujours présenté de façon à emporter l'adhésion, de façon à ne laisser aucune place au doute. Puisqu'on vous le dit. Quels arguments, quelles stratégies, peuvent alors être avancés ?

*« Et si l'on parle autant de concertation, de consensus, de démocratie locale, c'est que la communication peut-être a remplacé le débat : les bavardages font taire la discussion, la rumeur que construisent les discours abolit la contestation. »*

ROSEMBERG Muriel, *Le Marketing urbain en question*, 2000.

---

macy, vol. 4 [éditorial], 2008.

1 « *there is a big difference between observing that places have brand images (which is simply a useful metaphor) and claiming that places can be branded (which is an excessively ambitious, entirely unproven and ultimately irresponsible claim).* »

2 « *A good advertising can only make fail faster a bad product.* »

### **Valeur de modernité, valeur incontestable**

Comme on l'a souligné plus haut, il n'est pas possible d'inventer une image pour une ville, elle doit forcément prendre source dans la réalité. De la même façon, on ne peut emporter l'adhésion des populations qu'avec un projet correspondant à leurs besoins, ou du moins, leurs envies. "Marketter" la ville, ce n'est donc pas seulement maîtriser les médias de communication, mais aussi – et surtout – concevoir des projets "vendeurs".

Ainsi, la première caractéristique des projets communiqués par la Municipalité d'Istanbul est leur démesure : l'aéroport le plus grand du monde, le pont le plus large, les pylônes les plus hauts, la mosquée la plus grande (je fais ici référence à la mosquée en construction de Çamlıca, censée être la deuxième plus grande du monde après la Mecque),... La succession de tous ces superlatifs affichent clairement une ambition disproportionnée, une certaine mégalomanie du pouvoir en place. Si cette avidité de grandeur peut paraître grotesque, il est probable que le fait que la Turquie – et plus particulièrement Istanbul – ait les moyens de réaliser ces fantasmes flatte certains de ses citoyens. Ces projets ont le pouvoir de démontrer au monde entier que la Turquie est une grande nation, et que la Turquie est en marche, dans la voie du progrès.

Cette réflexion concerne donc davantage les politiques urbaines, notamment celles de grands projets. Mais il n'est pas absurde de le transposer au niveau architectural, où l'ambition, le culot, se traduisent par des projets extravagants, souvent signés par des architectes internationalement reconnus. Il y a alors, comme dans le cas d'infrastructures disproportionnées, un surcoût évident et non dissimulé, qui peut participer de la fierté, d'être de ceux qui peuvent se le permettre. Et ces projets, forts architecturalement parlant, marquent les esprits et deviennent souvent les symboles de l'accession de la ville au rang de modèle à suivre ou du moins, de curiosité à explorer. C'est, par excellence, le cas du *Guggenheim* de Bilbao.

Chaque nouveau projet à succès s'inscrit presque forcément, d'une manière ou d'une autre, dans cette foi en l'avenir. Il n'est cependant évidemment pas possible de poursuivre inexorablement cette escalade dans la course au plus grand, puissant et moderne. Un projet comme *Bosphorus City* utilise un concept bien particulier dans l'optique de se distinguer et d'emporter l'admiration d'investisseurs. Il s'agit là d'un concept moderne, précurseur dans son domaine : premier projet résidentiel à thème de Turquie. Avoir un concept est une nouveauté intéressante en soi sur le plan marketing. Mais ce concept permet aussi d'incorporer des valeurs qui participent de son succès. Le choix du thème mis en avant dans chaque communication et les techniques mêmes de sa diffusion sont en effet particulièrement probantes, correspondant bien à la population à laquelle elle s'adresse. Les thèmes et techniques employés, répandus dans le marketing urbain à Istanbul, sont alors représentatifs de certaines aspirations, et d'un état social général.



Gravure inspirant la réinterprétation des *yalı* en *yalı-apartman*  
Sinpaş



Image perspective de *Bosphorus City* sur ces mêmes *yalı*  
Sinpaş



## Références identitaires : l'*ottomania*

Istanbul a, comme toutes les grandes villes du monde, le complexe de la *skyline* américaine, qui fait fleurir les gratte-ciels dans certains quartiers, Levent et Maslak notamment mais non exclusivement. Mais elle a aussi – surtout ? - le complexe de la *skyline* stambouliote. Ainsi, si on remarque un évident désir d'internationalisation, qui passe encore par la référence à l'architecture occidentale et américaine, celui-ci est tempéré par la nécessité de la conservation du patrimoine. La ligne d'horizon de la péninsule historique, ponctuée de minarets et coupoles, est donc protégée par la loi et aussi classée Patrimoine mondial de l'UNESCO. Condensant des siècles d'histoire, elle est manifestement un des symboles les plus forts d'Istanbul. Et une de ses plus grandes fiertés. Cette force, cette chance, ne peut être négligée face à la globalisation, les Turcs en ont heureusement conscience. Et ils en usent, parfois en abusent. Ainsi, si les nouvelles opérations immobilières se veulent généralement représentatives d'une modernité à l'occidentale, les promoteurs aiment à y injecter une « dose de référents turcs et ottomans, dûment revisités » (Pérouse, 2002).

C'est évidemment le cas de *Bosphorus City*, sur lequel je reviendrai plus longuement juste après, mais il ne s'agit pas d'un cas isolé. C'est également le cas de *Istanbul Sarayları* (littéralement, les Palais d'Istanbul) dont le nom, si j'en crois Şeyma, employée à l'administration de *Bosphorus City*, est particulièrement vendeur faisant à la fois référence à la vieille ville d'Istanbul et aux palais : « tout le monde veut vivre dans un palais. » Les noms de plusieurs autres sites sont marqués de cette référence à un passé glorieux, comme *Maslak 1453* : construite à Maslak donc, 1453 étant l'année de la conquête ottomane de Constantinople. Jean-François Pérouse évoque également cette site nommée *Istanbul – Istanbul* :

« Cette insistance – deux fois le nom de la ville première, dont l'opération est pourtant éloignée – renvoie à l'idée d'une refondation sans rupture, dans l'esprit d'une architecture et d'une sociabilité, prétendument originelles, qui auraient été perdues et seraient enfin ressuscitées. Comme si par la magie d'une opération immobilière de standing on pouvait recréer l'épaisseur d'une urbanité passée. Cette double invocation de la ville délaissée réalise, sur le mode incantatoire, une reconstruction pseudo-utopique, au mépris de la connaissance de l'histoire. »

Tout est dit, par son nom et la reprise de motifs traditionnels turcs dans l'architecture malgré un contexte socio-spatial moderne, voire anti-traditionnel, le promoteur cherche l'adhésion d'une population en quête de repères dans une ville qu'il ne reconnaît plus tout à fait, ou qu'il ne connaît peut-être pas, mais qui se montre de manière tellement évidente dans ce condensé de ce qu'elle est censée être.

### Référence architecturale

Mehpare Evranol, une des architectes de *Bosphorus City*, dans une interview accordée au quotidien *Today Zaman*<sup>1</sup> revendique cette nécessité de l'ancrage historique en architecture : « Il est très important d'être capable de voir les traces de notre propre héritage architectural, tout en se distinguant de projets se copiant les uns les autres. »<sup>2</sup> Et elle

1 GÜL Gamze, « Turkish developers must preserve cultural identity while seeking new concepts », in *Today Zaman*, 21 avril 2013, p.7.

2 « Also, it is very important to be able to see traces of our own architectural heritage while staying away from projects that copy each other. »

regrette que les promoteurs fassent trop souvent pression sur les architectes pour concevoir des projets originaux, plus internationaux, afin d'accéder à un marché plus large : « En étant originaux, les promoteurs veulent prendre une plus grosse part du marché. Ils font aussi pression sur les architectes pour créer des projets populaires dans d'autres pays. »<sup>1</sup> L'architecture turque serait en effet selon elle « victime de promoteurs hyper compétitifs et d'investisseurs étrangers négligeant les valeurs locales [...] »<sup>2</sup> Selon elle donc, l'architecture identitaire turque serait un frein aux intérêts économiques des promoteurs, ce qui est à mon avis à l'opposé de la réalité. Du moins lorsque cette architecture est facilement identifiable, marquée de symboles reconnaissables.

Je ne peux que la soutenir sur le fond de son discours. Il est toujours plus enrichissant d'intégrer une nouvelle construction dans une continuité historique, plutôt que de la poser en rupture, sans souci de son environnement. Malheureusement, cette histoire est trop souvent utilisée pour son simple potentiel fédérateur, comme une « vision fantasmée qui se place sous le signe de la célébration sans réel souci de vérité historique » écrit Ulrike Lepont en 2007, dans son mémoire précisément intitulé *Istanbul entre ville ottomane et ville monde*<sup>3</sup>. « Sans réel souci de vérité historique » car, d'abord, le style ottoman n'est scientifiquement pas bien identifiable, et surtout parce que cela n'a vraisemblablement pas d'importance pour ceux qui en usent, abusant de symboles idéalisés, fantasmés. Ainsi, le résultat de telles promesses, appelant à faire revivre un passé ottoman glorieux, plutôt que de revisiter les particularités des pratiques de l'espace en Turquie, est presque inévitablement décevant.

En effet, comment peut-on espérer reconstruire un *yalı*, *köşk*<sup>4</sup>, ou n'importe quelle autre *osmanlı evi*<sup>5</sup> ? Ceux-ci ne correspondent plus aux standards de vie contemporains dans une mégapole, et ces tentatives de reconstruction, parfois par quartiers entiers - comme à Süleymaniye ou Sulukule, bientôt à Tarlabası - sont alors caractérisées par un façadisme évident (Şeni, 2010). C'est également le cas à *Bosphorus City*, dont les *yalı* sont, selon les architectes, construits de béton et recouvert d'un matériau de synthèse imitant le bois, bien qu'il en comprenne un peu, précisent-ils. Les raisons de cette négligence sur l'authenticité des matériaux sont sans surprise économiques : un *yalı* coûterait donc 150 000 \$ à la construction, soient un peu moins de 270 000 TL (115 000 €) et sont vendus environ 3 000 000 TL (1 300 000 €). Bien qu'il faille imputer une part considérable de cette différence aux aménagements paysagers et divers équipements de la *site*, la marge dégagée est assez éloquente.

### **Authenticité et caricature, modes de production**

Pour autant, je n'avancerai pas qu'un *yalı* construit à *Bosphorus City* selon les méthodes traditionnelles les plus pures soit plus authentique. Il n'en serait d'ailleurs pas telle-

1 « By being original, the developers want to take up a bigger share of the market. They also pressure architects into creating projects that are popular in other countries. »

2 « the talent of Turkish architects is falling victim to hyper-competitive developers, and foreign investors bypassing local values »

3 LEPONT Ulrike, *Istanbul, entre ville "ottomane" et "ville monde". La politique culturelle de la municipalité du Grand Istanbul confrontée aux ambitions municipales d'internationalité*, Mémoire de maîtrise en géographie, Université de Paris-Sorbonne (Paris 4), 2007.

4 *Köşk* : spacieuse maison en bois, de 10 à 40 pièces, de villégiature.

5 *Osmanlı evi* : maison ottomane.

ment plus vrai d'un *yalı* édifié dans son environnement original, sur les rives du Bosphore. L'authenticité, l'historicité ne peut en effet pas être reconstruite, il ne sera reconstruit qu'une réplique, plus ou moins réussie. C'est flagrant quand il s'agit de la reconstruction d'un mini-Bosphore à l'intérieur d'une cité privée : comment peut-on y prétendre ? Encore une fois, bien que la réalisation n'aurait évidemment pu atteindre la valeur de son modèle, même en miniature, ce sont sûrement les limites économiques qui ont conduit à la simplification de celui-ci. Il était en effet au départ continu entre les opérations de *Bosphorus City* et *Istanbul Sarayları*, les reliant l'une à l'autre et ménageant ensuite une petite "Corne d'Or" (entrée du Bosphore dans les terres qui définit les limites de la péninsule historique), finissant par s'échapper de la *site* vers un bassin de rétention. Le canal aurait alors pu trouver un peu plus de vie, mais réduit à deux bassins bétonnés connaissant déjà des problèmes d'entretien (des algues seraient apparues avec les premières chaleurs), on peine à faire le lien avec le Bosphore.

La vision d'un petit Istanbul, concept pensé par le directeur de Sinpaş, se trouve ainsi réduite à peu de choses, simplifiée, caricaturée. Plus que les raisons économiques, il me semble que c'est d'une façon plus générale l'assujettissement de la conception à la promotion immobilière qui appauvrit le projet. En effet, les architectes confient sans trop de détours ne pas franchement croire en ce concept, leur principale participation étant la tentative d'hybridation des *yalı* en petits collectifs, et confirment que c'est avant tout une idée pour distinguer le projet, dans l'inexorable objectif de sa commercialisation. Si leurs relations avec Sinpaş ne sont pas mauvaises puisqu'ils travaillent presque exclusivement avec eux, ils ne semblent pas adhérer au concept de cité privée, et encore moins à celui de cité privée à thème. Leurs intentions sont donc bien distinctes de celles de Sinpaş et leur contribution au projet excède de peu la conception des bâtiments.

L'omnipotence de Sinpaş dans la réalisation des projets est évidente. Il n'est d'ailleurs jamais associé à d'autres noms dans les plaquettes de présentation ou sites internet. Le seul nom spécifié est celui d'Albert Speer, architecte du plan masse. Il s'agit en effet d'un nom connu internationalement : il est notamment l'architecte des villes nouvelles autour du Caire. Plus tristement, il est aussi le fils d'Albert Speer père, premier architecte du Troisième Reich. Selon Şeyma, Albert Speer est un très bon concepteur de plan masse et Sinpaş aurait déjà travaillé avec lui auparavant. Elle tient à ajouter, comme preuve de l'ambition tenace d'Avni Çelik (directeur de Sinpaş), qu'on lui aurait demandé de modifier quatre fois son plan, ce qui est assez exceptionnel au vu de ses compétences reconnues. Il n'y a par ailleurs aucune trace de ce travail sur son site internet, et son équipe n'aura été en mesure de me fournir aucun document, « selon les procédures actuelles du groupe Sinpaş. » Comme si, en effet, Sinpaş détenait l'exclusivité de cette conception et qu'ils ne revendiquaient aucune participation. Şeyma me confirme cette impression, « c'est Sinpaş qui compte, les gens ne viennent pas ici pour la qualité architecturale mais pour la sécurité que leur offre le nom du premier promoteur immobilier de Turquie. » Les concepteurs réduits à de simples exécutants, l'hégémonie de Sinpaş participe alors selon moi en grande partie à la caricaturisation d'Istanbul dans ces opérations. De la même façon que l'autorité du gouvernement dans ses politiques urbaines, l'absence de prise en compte des associations citoyennes ou des chambres professionnelles, ne peut produire qu'une ville fragmentée et aléatoire, dont l'identité se désagrège en même temps que son authenticité.

## Espace territorialisé et identité politique

Cette mainmise sur la production de l'espace par de grands groupes privés ou par un pouvoir public autoritaire n'est pas anodine. Pour reprendre les mots de Muriel Rosemberg : « les actions urbanistiques sont un discours en actes, l'expression matérielle d'une conception de la ville. » Le territoire est ainsi marqué par l'idéologie de celui qui le conçoit, par ses objectifs politiques. Il est un moyen de diffusion des valeurs de la classe dirigeante. Cette idée d'un espace territorialisé, qui « revêt l'apparence, l'exemplarité d'une réalité que l'on veut concrète, pleine et tangible » est exprimée par Guy Di Meo et Pascal Buleon<sup>1</sup> qui poursuivent ainsi :

*« Le territoire incorporé au processus d'identification d'une collectivité offre au pouvoir politique qui la gouverne l'opportunité d'une mise en scène efficace, d'une affirmation de légitimité. Tout simplement parce que le territoire forme la figure visible, sensible et lisible de l'identité sociale. [...] La mise en scène politique et idéologique des territoires, y compris dans son acception strictement personnelle participe donc pleinement à la concrétisation efficace et parlante de l'idée d'identité, y compris dans son acception strictement personnelle et sociale. »*

En effet, la préoccupation identitaire est forte à Istanbul, se confrontant à la mondialisation dans laquelle tout se fond, la taille de la ville, son accroissement démographique et sa puissance économique menaçant une prétendue communauté de codes, de valeurs et de goûts ; une identité construite patiemment qui se verrait chamboulée, remise en question par l'arrivée massive d'étrangers – et notamment de ruraux – et la mise en réseau de la ville avec le reste du monde. Comme l'écrit très justement Marc Augé<sup>2</sup> : « *Quand les bulldozers effacent le territoire, quand les jeunes partent en ville ou quand s'installent des "allochtones", c'est au sens le plus concret, le plus spatial, que s'effacent, avec les repères du territoire, ceux de l'identité.* » Comme il n'est pas envisageable de perdre cette identité particulière, qu'il n'est pas envisageable d'en laisser la reconstruction à des inconnus ignorant tout de sa réalité, cette préoccupation a vu naître un programme public de sensibilisation des habitants à la réalité stambouliote. Dans le but de développer une conscience urbaine locale, depuis 2003 « Istanbul, ma ville » (« *Kentim Istanbul* ») déploie des efforts de communication non négligeables, appelant les habitants à prendre conscience des valeurs historiques et culturelles, à participer concrètement à la transformation physique, culturelle et sociale, et à protéger la ville (Pérouse, 2007).

Ainsi, on invite la population à s'identifier à l'histoire de la ville et à ses monuments. C'est notamment l'occasion de grands événements, comme la célébration, chaque année, de la prise de Constantinople par Mehmet le Conquérant, chaque 29 mai. Cette date est le symbole de la conquête ottomane, largement réinvestie par le pouvoir en place s'identifiant à cette période victorieuse. On n'hésite parfois pas à faire l'analogie entre l'ascension glorieuse de l'empire ottoman et la croissance dynamique de la Turquie, les conquêtes territoriales et l'emprise sur certains marchés. L'actuel gouvernement islamique croyant y retrouver les valeurs conservatrices auxquelles il se rattache en fait donc un investissement affectif. Et remettre sur le devant de la scène l'identité ottomane de la ville est un moyen de faire revivre ces valeurs, de les inscrire dans la ville.

1 DI MEO Guy et BULEON Pascal, 2005, L'espace social, lecture géographique des sociétés, Armand Colin, Paris.

2 AUGÉ Marc, *Non-Lieux. Introduction à une anthropologie de la surmodernité*, 1992.



Plus directement, c'est la décision récente de baptiser le nouveau pont sur le Bosphore du nom d'un sultan ottoman du XVI<sup>e</sup> siècle, *Yavuz Sultan Selim*, inauguré pour ne rien gacher, le 29 mai justement, au 560<sup>e</sup> anniversaire de la Prise de Constantinople. Mais, par excellence, c'est l'exemple de la réhabilitation de la place Taksim, qui cristallise aujourd'hui les tensions accumulées au long du règne d'Erdoğan et l'accélération récente du vote de lois liberticides trouvant leur légitimité dans la morale religieuse. Cette place, cœur névralgique de la ville européenne est le point de ralliement des manifestations, notamment de gauche, des couches estudiantines, intellectuelles et artistiques. Elle constitue également en de nombreux points un symbole de la République kémaliste : s'y dresse notamment une statue commémorant la guerre de libération nationale et la fondation de la République, ainsi que le centre culturel Atatürk, bâtiment noir à l'architecture moderne et massive construit pour les élites républicaines friands de musique classique et d'opéra. Le parc Gezi attenant à la place est également un aménagement de la période kémaliste, participant de la restructuration de la ville suivant les plans du français Henri Prost. A cet emplacement se trouvaient des casernes militaires ottomanes, que le pouvoir en place a donc décidé de reconstruire à l'identique - au moins en façade - pour abriter un programme encore pas franchement déterminé mais qui pourrait consister en un centre commercial et des résidences de luxe. Le premier ministre Erdoğan, alors qu'il appuyait sa détermination à exécuter ces plans malgré la force de la contestation populaire, loin de céder du terrain, à ajouté souhaiter la démolition du centre culturel Atatürk, à la place duquel il prévoit, certes un opéra, mais surtout une mosquée.

Ainsi, Taksim concentre les conflits entre républicains kémalistes laïcs et conservateurs islamistes néo-ottomans. Outre cette rivalité turco-turque, c'est aussi là que se joue la lutte contre l'hégémonie capitaliste, contre la ville financiarisée, symbolisée par un parc absolument contre-productif concurrencé par un centre commercial et des résidences de luxe outrageusement rentables.



**La place Taksim vue du toit de l'AKM,  
par un manifestant, juin 2013**  
<http://occupygezipics.tumblr.com/>



**Les anciennes casernes ottomanes**  
Archives Salt

Neil Smith, à propos de *Celebration* :

*« Aussi longtemps que les parcs à thème de Disney se limitaient à l'évocation d'un passé exotique ou d'un futur lointain qui emportaient les "clients" à travers le temps et l'espace, la distance entre la réalité et la fantaisie était palpable. Mais la collusion spatio-temporelle des parcs récréatifs et des mondes romancés du Nouvel Urbanisme, le mélange de signes sociaux et architecturaux qui privilégient un "futur du passé", excluent agressivement le présent, ce qui signifie exclure la vie. En d'autres termes, condamner le présent c'est aussi condamner la transformation, l'évolution, la substitution, c'est-à-dire les futurs possibles. Mode de gestion figé, anxiolytique urbain, le Nouvel Urbanisme est à la fois une fuite de la ville, mais aussi de la vie vue comme le Frankenstein du Disney World. »*



## Il était une fois *Bosphorus City*...

Venons en à la caractéristique première de *Bosphorus City* : le fait qu'il s'agisse d'une cité résidentielle privée, certes, mais à thème. Bien que le thème ne soit qu'une mise en abyme de la ville dans laquelle la *site* se situe, une reconstitution, une concentration du meilleur d'Istanbul, il n'en reste pas moins qu'il prétend construire de toutes pièces un décor de rêve pour une vie de rêve. Puisque les guides touristiques considèrent pouvoir visiter la ville en trois jours, ou à bord d'un bus à impériale, se contentant de donner à voir les symboles de la ville, peut-on imaginer qu'ils se contentent un jour d'une visite à *Bosphorus City* ? Ou bien, pour ne pas perdre de temps dans d'autres villes turques, à *Miniatürk*, musée reproduisant en miniature les principaux monuments de Turquie. Sans surprise, il s'agit de voir de ses propres yeux – ou plutôt à travers l'objectif de sa caméra – ce qu'on nous a vendu sur du papier glacé. Si l'on doutait tout à l'heure que la ville puisse être vendue, ces touristes nous donnent cependant la preuve qu'elle puisse être consommée.

“*Tout ce qui était directement vécu [s'éloigne] dans une représentation.*”

Guy Debord, *La Société du Spectacle*, 1967.

### Esthétisation et déréalisation, la ville fantasmée

C'est vrai des touristes, mais ce mode d'appréhension distancié de la ville, à travers ses symboles, semble se répandre parmi ses propres habitants. Patrizia Ingallina<sup>1</sup> en parle ainsi : « la demande des consommateurs s'effectue surtout en termes d'images associant des désirs à des réalités “virtuelles” (c'est-à-dire esthétisées et déréalisées) ». L'espace de la vie quotidienne est mis en scène, esthétisé, de manière ostentatoire lors de festivals comme *Paris-plage* à Paris ou *le Voyage à Nantes*, à Nantes. Ces festivals-ci sont périodiques, mais des opérations comme *Bercy Village*, et dans notre cas, *Bosphorus City*, peuvent y être associés. Dans tous les cas, l'idée est d'offrir, dans un cadre dépaysant, des espaces de consommation de nouvelle génération proposant une multiplicité d'activités, avec une gestion contrôlée de la sécurité et de la propreté. La confusion entre le réel et l'artificiel est ainsi délibérée (Ingallina, 2005).

Cette artificialisation d'un espace bien réel destiné à être habité durablement répondrait alors à un désir d'esthétisation, mais plus que ça, à un rejet de la ville banale ? C'est en effet ce qu'avance Neil Smith<sup>2</sup>, à propos de la *gated community Celebration*, réalisée, conçue et gérée par Disney Corporation, en Floride. Ce constat est extrême, concernant une résidence privée conçue par Disney, inventeur du concept du parc à thème de loisirs, mais aussi résidentiel. Walt Disney est, comme chacun sait, avant tout un producteur de dessins animés, ces réalisations immobilières n'étant qu'une extension, une matérialisation, de son univers. Il convient donc de nuancer ces propos si l'on veut le transposer à *Bosphorus City* qui est bien une *gated community* à thème, liée à l'événement et au spectaculaire, mais dont le thème n'est pas créé *ex nihilo*, étroitement lié au contexte géographique. Il n'y a donc pas de rejet de la ville dans son essence. Et, il y est bien présenté

1 INGALLINA Patrizia, « City marketing et espaces de consommation. Les nouveaux enjeux de l'attractivité urbaine », in *Urbanisme*, n°344, septembre-octobre 2005.

2 Cité par David Mangin, dans *La Ville franchisée. Formes et structures de la ville contemporaine*, Editions de la Villette, Paris, 2004.



Captures d'une vidéo de promotion de **Bosphorus City**  
Sinpaş



Brochure commerciale de **Bosphorus City**  
cliché personnel, juin 2013

un « futur du passé » mais pas seulement, la majorité des constructions étant du logement collectif d'architecture contemporaine. Ce qui pose question n'est alors pas la forme constatée de la *site*, mais ce par quoi elle est caractérisée dans les communications de Sinpaş, l'idéologie qu'ils "markettent". Celle-ci « condamne [en effet] la transformation, l'évolution, la substitution, c'est-à-dire les futurs possibles », emprisonnant, mettant sous cloche des aspects symboliquement traditionnels de la ville. Le message est explicite dans la principale vidéo de promotion de l'opération : la mosquée d'Ortaköy, le pont sur le Bosphore, les *yalı*, et même les mouettes se désintègrent, leur poussière volant vers un ailleurs, on se demande alors où sont ils partis (« *nereye gitti ?* ») ... Bosphorus City est ainsi la promesse de retrouver ces éléments fondamentaux des charmes du Bosphore, concentrés en un lieu débarrassé de toutes les autres nuisances : on lit par exemple sur le document de présentation fourni par Sinpaş, en dessous d'une image d'un pont de la *site*, le constat ironique mais satisfait « il n'y a pas de trafic sur ce pont. »

Dans la brochure, on trouve pour chaque quartier une déclinaison de ces caractéristiques principales et la façon dont elles sont transposées à l'intérieur de *Bosphorus City* : « Voudriez vous un peu de yaourt de Kanlıca ? Tous les aspects de la place de Kanlıca, de sa structure unique à ses fameux yaourts trouvent une nouvelle vie à *Bosphorus City*. » Aussi, on trouve parfois en vis-à-vis de l'image de synthèse proposée par Sinpaş, une photographie de l'endroit dont on s'est inspiré.

Muriel Rosemberg, dit, à propos des campagnes de communication d'une ville sur elle-même qu'il s'agit d'un « **jeu de regards sur la ville : provoquer un nouveau regard des habitants par le regard supposé du monde, est au coeur de l'image publicitaire, comme elle est au coeur de l'événement, qui fait de la ville un spectacle. Par le fait même qu'elle est admirée du monde, la ville devient admirable, objet de fierté.** » Les phrases décrivant l'atmosphère de la *site* pourraient être utilisées pour donner à voir la ville-même, dans la conception habituellement assez caricaturale du marketing urbain. *Bosphorus City* est alors la réalisation, la concrétisation de ce regard censé apporter fierté aux stambouliotes mais surtout aux habitants de cette opération immobilière. Muriel Rosemberg explique ensuite, faisant référence à Roland Barthes, que cette image de la ville est « consubstantiellement floue », elle ne peut donner à voir la ville « dans son épaisseur contingente », « ce sont des éléments abstraits de la réalité, qui fonctionnant comme des analogies de la réalité, constituent désormais la "ville concrète." » *Bosphorus City* n'est rien d'autre que cette conception publicitaire de la ville. Rosemberg appelle cette attirance du regard pour l'image publicitaire et le verbe, la « spectacularisation de la ville » qui retiendrait l'habitant, alors spectateur, dans ce que Maurice Merleau-Ponty<sup>1</sup> nomme « l'espace du paysage, considérablement appauvri, privé de sens. » Observateur, contemplateur, l'habitant se tient à distance de son milieu. Cette distance est certes esthétisante, mais d'une esthétique aseptisée, stérile, paralysante. Elle conclue : « Espace lisse des palmarès, espace spectaculaire à consommer, espace du projet énoncé au futur, la ville semble déréalisée. »

1 MERLEAU-PONTY Maurice, *La Phénoménologie de la perception*, Paris, NRF, Gallimard, 1945.

Gardons à l'esprit que nous parlons là d'une cité privée, pas d'une ville entière, mais n'est-elle pas révélatrice d'une certaine perception de la ville ? Les différentes communications de *Bosphorus City* et de Sinpaş en général invitent à se projeter dans une vie future organisée par leurs soins, représentant une vie urbaine idéalisée, fantasmée : un paysage, un décor dans lequel on s'imagine, mais avec lequel on ne prend pas corps, sur lequel notre présence ne semble pas avoir d'impact, dans lequel nous sommes spectateur. Ainsi, les textes des brochures sont écrits sur un mode incantatoire, comme une histoire qu'on nous raconterait, comme "un livre dont vous êtes le héros" ! On peut par exemple lire

*« Un dimanche, passer du temps avec vos enfants au parc... Après ça, manger une délicieuse glace... Parfaire le moment par une tasse de café turc sur le chemin du retour à la maison, à Bebek, où les amandiers bordent votre chemin... La vie à Bebek est meilleure que vous ne pouvez l'imaginer... »*

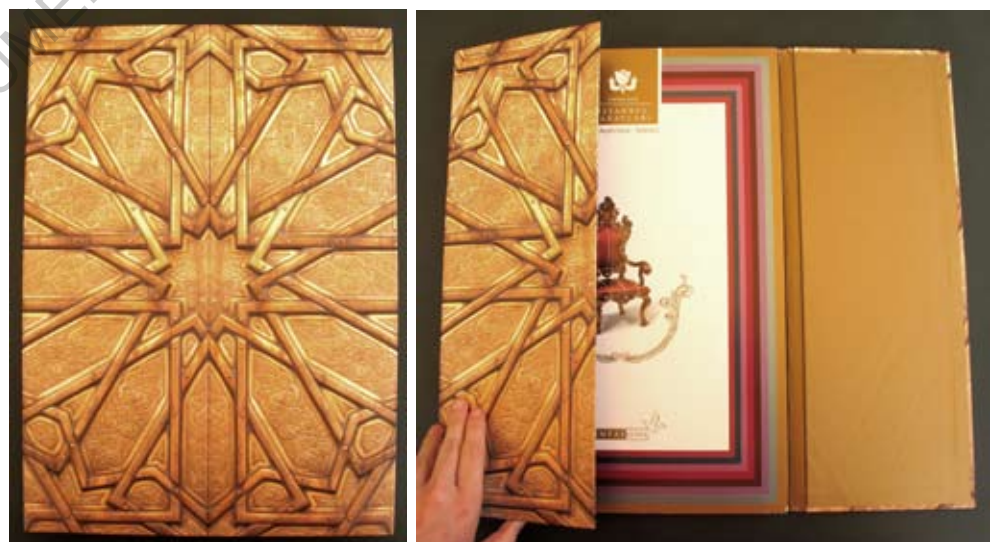
ou encore

*« Alors que la lune brille au-dessus de Beylerbeyi, son reflet apparaît dans le Bosphore. Et vous êtes à un élégant restaurant au bord du Bosphore, votre bien-aimé à vos côtés... Beylerbeyi est visuellement stimulant avec le pont sur le Bosphore, la fontaine du Bosphore et les yali-appartements à l'architecture unique. »*

La forme des brochures donnent elles aussi l'impression d'ouvrir un livre de conte, notamment celle de *Istanbul Saraylari*, dont la couverture à double volets imite un coffre doré ou une mystérieuse porte. Les images de synthèse, elles, répondent moins du conte que du jeu vidéo de rôle, type les Sims. Mais l'idée est la même, on se projette dans un univers créé pour nous seuls. Aude Touraine tire la même conclusion dans son mémoire sur les cités privées à Istanbul, où elle décrypte notamment les communications de Sinpaş<sup>1</sup>, elle en vient alors à se demander s'il est bien nécessaire que ces rêves deviennent réalité :

*« [...] ce qui devait n'être qu'un outil de communication finit par se suffire à lui-même. On n'aurait presque plus besoin de "vivre", "d'habiter" le projet : feuilleter sa brochure suffirait à s'y émerger totalement et à en dire du bien sans l'avoir vécu. En définitive, le projet ne serait plus qu'un objet de désir et d'évasion, qu'on aurait plus d'excitation à sentir dans son artificialité qu'à vivre réellement. »*

**Brochure commerciale  
de *Istanbul Saraylari***  
cliché personnel, juin 2013



1 TOURAINE Aude, Les Cités privées d'Istanbul. Décryptage par l'analyse du groupe immobilier Sinpaş, mémoire UFR Géographie et Aménagement, Paris IV Sorbonne, juin 2012.



### La consommation comme culture

Alors que les activités industrielles et agricoles sont déplacées dans les périphéries lointaines et que les activités de service deviennent la composante principale de l'économie urbaine, on passe de la nécessité de produire des richesses, à celle d'en capter : d'attirer des investisseurs mais aussi, plus largement, des consommateurs. A ce sujet, David Harvey perçoit dès 1989 que « les villes qui autrefois cherchaient à se vendre en tant que lieux de production se vendent maintenant comme lieux de consommation. » L'acte de consommation se banalisant avec la généralisation de la publicité et la multiplication des tentations, l'offre anticipant toujours la demande, il est devenu un phénomène culturel, plus qu'une simple nécessité (Ingallina, 2005).

La consommation devient une activité de loisir. Faire du shopping est en effet depuis de nombreuses années maintenant associé à un moment de plaisir, de détente. Avec sa généralisation, on voit se développer, certes des espaces totalement dédié à cette activité, mais aussi des temporalités : des festivals. Dubaï, sans surprise, est précurseur en la matière : tous les ans est organisé le Dubaï Shopping Festival, attirant nombre de touristes, notamment de plus en plus de Turcs des nouvelles classes aisées. Ce tourisme commercial de luxe trouve donc de l'écho en Turquie, dont la "dubaïsation" apparaît comme une référence pour son gouvernement (Pérouse, 2007). Ainsi, depuis 2003, Istanbul organise son propre Istanbul Shopping Fest attirant notamment des touristes fortunés des pays du Golfe. L'idée première est en effet d'attirer les étrangers, leur offrant par exemple des nuits d'hôtels et facilitant l'achat de billets d'avion, contre l'engagement d'un certain montant de courses.

Ce type d'événement n'est pas étranger à la promotion immobilière, secteur stratégique de l'économie turque. En fait, les promoteurs profitent également de ces moments pour se faire connaître auprès des riches voyageurs de ce type de tourisme, et dans le même temps à toucher un public plus populaire qui n'oserait même pas en temps normal s'intéresser à ces produits, trop chers pour eux. Ainsi, on peut lire sur une affiche de l'Istanbul Shopping Fest 2011 : « Votez pour la plus belle vitrine de l'Istanbul Shopping Fest en envoyant un message comprenant le numéro de la vitrine, votre nom, prénom, numéro de téléphone et adresse, au 7273 et tentez de gagner une maison à Bosphorus City. »



**Affiche du  
Istanbul Shopping Fest**  
cliché personnel, mars 2013



**Réception de Julio Iglesias,  
devant la maquette de Bosphorus City**  
Sinpaş

**Les bureaux de vente de *Bosphorus City***  
cliché personnel, mars 2013



**Hall d'entrée**  
cliché personnel, octobre 2012



**Espaces d'intimité,  
de signature des contrats**  
cliché personnel, octobre 2012



Sinpaş organise d'ailleurs lui-même des événements pour promouvoir ses opérations. La société a alors l'habitude de faire appel à son carnet d'adresse, et d'inviter des célébrités populaires et internationales, comme l'entraîneur de football du Real Madrid, l'ancien chancelier allemand Gerard Schröder ou encore le chanteur espagnol Julio Iglesias. Julio Iglesias, présenté comme un grand investisseur immobilier, serait admiratif de Bosphorus City, un « projet de rêve » où il « achètera une maison à Bosphorus City pour chacune de ses copines. » Organiser ce type de réception, est inévitablement couvert par les médias ce qui offre une vitrine au projet immobilier, sans avoir à payer de publicité, m'explique un conseiller de Sinpaş. Les articles publiés pour l'occasion sont ensuite intégrés aux brochures, comme gage de qualité.

Les ventes des opérations immobilières de Sinpaş se passent ensuite toutes dans les bureaux qui leur sont entièrement dédiées. Ces bureaux sont en général à proximité de l'opération, bien que les fondations de celle-ci ne soient parfois encore pas coulées. Il semble important pour le promoteur de réserver un endroit particulier pour les ventes, qui doivent se passer dans de bonnes conditions. Pour Bosphorus City et Istanbul Sarayları, le satış ofisi (bureau des ventes, donc) a été construit au sommet d'une colline vierge dominant les opérations. Le bâtiment est assez impressionnant, par sa taille, son architecture et l'aménagement paysager qui l'entoure, ainsi que le panorama que sa situation offre. Dans les documents de présentation que Sinpaş m'a fourni, ils annoncent en effet que « le bâtiment des ventes, donnant l'impression d'être sur le pont d'un bateau, évoque le privilège de vivre au cœur du second Bosphore de Turquie au moment où on en passe la porte. »<sup>1</sup> Tout est ainsi calculé pour marquer le client de la valeur de ce qu'il projette acheter, les flatter. L'ambiance à l'intérieur du bureau de vente est ainsi très soignée, recréant la même ambiance que les opérations immobilières concernées et ne permettant pas au visiteur d'oublier une seconde ce pour quoi il est là.

*L'espace de vente à l'arrière du comptoir est protégé par une petite barrière [...] On y trouve donc trois belles et grandes maquettes sous verre : Bosphorus City, Istanbul Sarayları et, plus en détail, la première tranche de ce dernier projet. Au mur, évidemment, des affiches, des images des projets, des écrans diffusant des vidéos des projets et des vues des appartements.*

*Dans la longueur de ce grand espace, un joli petit boudoir entouré de deux alcôves sont meublés avec beaucoup d'attention, dans un style peut-être plus Renaissance qu'ottoman. Luxueux en tous cas. L'entrée de ces petits espaces, les murs les cloisonnant, sont tout à fait soignés, sculptés : on dirait un petit bout de palais dans ce grand volume contemporain brut.*

*Derrière l'espace de présentation des projets, dans le même volume, caché derrière des pans de cloisons mobiles, on trouve la succursale de décoration de Sinpaş : Dekor's. Sur de grandes tables, entre différents panneaux, travaillent une petite dizaine de personnes. Ils sont entourés de tableaux montrant des échantillons, des images d'appartements et de grandes esquisses encadrées, très graphiques, très colorées. L'image du parfait petit atelier pour n'importe quel visiteur.*

1 "The sales office, giving an impression as if being on the deck of a ship, is evoking the privilege of living in the 2nd Bosphorus of Turkey while entering through the door."



*Nous arrivons ensuite à une porte qui, elle, mène aux appartements reconstitués, dans des espaces clos, donc. Ils sont tous les deux assez grands, trois chambres plus un salon pour chacun il me semble. Ce sont des appartements de Saraybahçe et Erguvan, deux types de tour. La décoration est assez chargée et l'impression en est accentuée à cause de l'absence de lumière naturelle, les fenêtres étant en fait recouvertes des vues qu'elles sont censées donner sur Bosphorus City. Excepté ce point, ils reproduisent fidèlement ce à quoi l'on s'attend d'après les vues des brochures. Ils ne paraissent pas très grands, mais confortables.*

*(extrait du compte-rendu de la visite du 3 mars 2013)*

Enfin, les habitants semblent relativement réceptifs à ce mode de présentation. La place qu'occupent les images dans les pages web construites par les habitants (groupe facebook des habitants de *Bosphorus City*, site web de gouvernance, site web d'informations et échanges,...) est à ce propos relativement éloquente. Il s'agit presque toujours soit des images de synthèse initiales, soit de photographies reprenant des vues similaires, plans larges, exposant clairement l'atout majeur de la cité : le "Bosphore" bordé des pavillons, encadrés de petites résidences surplombées par les plus hautes tours. Les commentaires sont d'ailleurs en général explicites, remerciant les photographes pour ces si beaux clichés de leur si belle cité. On pourrait presque les imaginer reprendre mot pour mot les textes des brochures pour exprimer leur contentement d'avoir accédé à cette vie paisible, ou du moins d'en avoir acquis la promesse.



**Couple se faisant photographier,  
sur l'embarcadère d'Ortaköy**  
cliché personnel, mars 2013

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

## Perspectives et ouverture

« Sauver la ville implique de renoncer à la plus grande rente du monde. »<sup>1</sup>

*Okta Ekinci, Président de l'Union des ordres d'architecture de Turquie*

Le constat n'est guère reluisant. Quel avenir pour une ville aux mains de pouvoirs financiers avides de rendement, de promoteurs bricolant des rêves pour un peuple las du chaos ambiant, d'un gouvernement dans une perpétuelle fuite vers l'avant, tentant de garder le contrôle en prenant toujours les devants, en voulant aller plus vite, plus haut, plus fort ? Nombreux sont ceux qui le croient, le système néo-libéral est en crise, et depuis longtemps. L'accélération de la commercialisation des territoires, la privatisation généralisée de la production urbaine et son marketing agressif sont des symptômes d'un dérèglement, de ce qui nous dépasse à présent. L'appel de plus en plus systématique aux investissements étrangers laisse présager l'épuisement du marché, une possible bulle immobilière, mais comment savoir ?

Pour autant, c'est facile de dire en quoi la ville se perd, quelles logiques rationnelles la transforme en un objet d'intérêts économiques et financiers. A ceci près qu'il s'agit sûrement d'un point de vue subjectif, que bien d'autres estiment que la ville gagne ici : en cohérence et en sécurité. Notamment, les habitants de *Bosphorus City* que j'ai rencontrés se sont tous déclarés satisfaits des politiques de transformation urbaine d'Istanbul. Ils n'étaient pas forcément au courant de tous les projets en cours mais approuvaient mes descriptions. Ces transformations leur semblaient nécessaires d'abord d'un point de vue pratique d'organisation de la ville, ensuite d'un point de vue sécuritaire de résorption des poches de pauvreté, mais aussi d'un point de vue esthétique d'embellissement et de propreté. Pourtant, aucun ne pouvait précisément dire ce qui faisait la valeur d'Istanbul, où réside son authenticité, son identité.

En effet, ces notions sont bien trop fuyantes et difficile à appréhender de manière aussi frontale. Mais ce flottement témoigne aussi d'une perte de repères généralisée, d'un abandon des valeurs d'urbanité. L'internationalisation accélérée de la ville la pousse vraisemblablement vers des terrains inexplorés, qu'elle ne prend le temps de découvrir. « Tout se passe comme si elle subissait les effets pervers de la "ville globale" décrits par Saskia Sassen (spéculation immobilière, forte ségrégation interne, inégalité d'accès à la mobilité, délocalisation et expulsion de certaines populations, etc.) avant même de pouvoir en tirer des bénéfices, comme si elle en prenait la forme sans en avoir complètement acquis le fond. »<sup>2</sup>

1 GÜRISOY Defne, HÜKÜM Uğur, « Okta Ekinci. La Bête noire des spéculateurs de l'immobilier », in *Istanbul. Émergence d'une société civile*, Paris, Editions Autrement, 2005, pp. 34-41.

2 CANDELIER-CABON Martine, MONTABONE Benoît, « Istanbul, une internationalisation forcée ? », in *EchoGéo* [en ligne], Sur le vif 2009, mis en ligne le 02 décembre 2009, consulté le 02 septembre 2012. URL : <http://echogeo.revues.org/11523>

Mais ce délaissement, ce laisser-aller n'est que la conséquence logique de la confiscation de la production urbaine. L'hégémonie exercée par les pouvoirs politique et économique sur le développement de la ville empêche l'exercice du jugement citoyen. Ce n'est pas un secret que de dire que la liberté d'expression continue d'être mise à mal en Turquie, que le pouvoir politique abuse régulièrement de son autorité, tentant d'imposer ses projets, dictant le bien et le mal.

Ceci dit, un tel gouvernement trouve inévitablement ses détracteurs. A propos d'urbanisme, les protestations ne sont pas inexistantes, tant du point de vue citoyen qu'institutionnel. Les chambres professionnelles, des architectes et des urbanistes s'opposent régulièrement à certains projets, démontrant en quoi ils seraient préjudiciables. Des associations, des collectifs d'habitants s'unissent également. Des expositions, des colloques sont organisés. Certaines productions émergent, comme le documentaire *Ekümenopolis*, diffusé depuis début 2012 de nombreuses fois dans divers lieux, de culture notamment, dans le but de sensibiliser les populations aux dynamiques transformant Istanbul sous leurs yeux.

On peut espérer aujourd'hui que, plus qu'un sursaut, les consciences se sont réveillées. Les citoyens se lèvent pour réclamer leur droit à la ville. La jeunesse, souvent considérée apathique et apolitique, chante que l'ampoule (symbole du parti au pouvoir, l'AKP) a éclaté. Et contre toute attente, les habitants des *site* défilent eux aussi, s'organisent et se rassemblent. Certes, les demandes des révoltés du parc Gezi, de la place Taksim sont bien plus larges que la simple pulsion de protection d'une certaine qualité urbaine. Et les révoltés bien plus nombreux que les seuls écologistes protecteurs du parc. Mais comme on a pu le comprendre tout au long de cette recherche, les forces impliquées dans cette violente transformation urbaine ne peuvent être entendues pour leur simple impact sur la ville, la ville est prise dans un système global, de réseaux politiques, économiques et financiers.

Gezi Parkı condense ces différentes problématiques, ces divers enjeux, réveillant des sensibilités variées et manifestant une puissance fédératrice inédite. La conclusion de ces événements ne peut pas aujourd'hui être prédite, mais ils ouvrent des possibles, ce mouvement suscitant avant tout l'espoir.

## Bibliographie

### Istanbul

CANDELIER-CABON Martine, MONTABONE Benoît, « Istanbul, une internationalisation forcée ? », in *EchoGéo*, Sur le vif 2009, mis en ligne le 02 décembre 2009, consulté le 02 septembre 2012. URL : <http://echogeo.revues.org/11523>

FLEURY Antoine, « De la mégapole à la métropole mondiale », in *Géoconfluences*, ENS Lyon, 05 novembre 2010. URL : <http://geoconfluences.enslyon.fr/doc/typespace/urb1/MetropScient9.htm>

GÜVENÇ Murat, « Une approche historique et socio-spatiale », in *Urbanisme*, n°374, septembre-octobre 2010.

GÜRSOY Defne, HÜKÜM Uğur, « Oktay Ekinci. La Bête noire des spéculateurs de l'immobilier », in *Istanbul. Émergence d'une société civile*, Paris, Editions Autrement, 2005, pp. 34-41.

LEPONT Ulrike, *Istanbul, entre ville "ottomane" et "ville monde". La politique culturelle de la municipalité du Grand Istanbul confrontée aux ambitions municipales d'internationalité*, Mémoire de maîtrise en géographie, Université de Paris-Sorbonne (Paris 4), 2007.

MBOUMOYA Irène, ÖZDIRLIK Burcu, « Privatisation de la production urbaine : un modèle urbain en circulation dans les contextes de Birmingham et d'Istanbul », in *Lieux Communs*, n°14, novembre 2011.

MORVAN Yoann, « Kanal Istanbul, un "projet fou" au service d'ambitions politiques », in *Métropolitiques*, 27 juin 2011. URL : <http://www.metropolitiques.eu/Kanal-Istanbul-un-projet-fouau.html>

MORVAN Yoann, MONTABONE Benoît, « Le Pont de la Rente. Les enjeux fonciers du troisième pont sur le Bosphore à Istanbul », in *Etudes foncières*, n°148, novembre-décembre 2010.

PEROUSE Jean-François, « Istanbul entre Paris et Dubaï, mise en conformité "internationale", nettoyages et résistances », in BERRY-CHIKHAOUI I., DEBOULET A., ROULEAU-BERGER L. (dir.), *Villes internationales. Entre tensions et réactions des habitants*, Paris, La Découverte, coll. Recherches, 2007.

PEROUSE Jean-François, « Gouverner Istanbul aujourd'hui », *Rives nord-méditerranéennes*, mis en ligne le 06 juillet 2004, consulté le 28 octobre 2012. URL : <http://rives.revues.org/152>

PEROUSE Jean-François, « Le marché foncier à Istanbul », in *Etudes foncières*, n°121, mai-juin 2006.

RAMAZANOĞULLARI TURGUT Sırma, ÇAÇTAŞ CEYLAN Eda, *In the wake of a local government initiative. Istanbul – Küçükçekmece Urban regeneration project*, Southampton, WIT Press, 2012.

SASSEN Saskia, « The immutable intersection of vast mobilities », in R. BURDETT, W. Nowak, *Urban Age. Istanbul City of intersections*, Londres, novembre 2009.

ŞENI Nora, « La tentative néo-ottomane et la rénovation du quartier de la Süleymaniye », in *Urbanisme*, n°374, septembre-octobre 2010.

YARDIMCI Sibel, « La face cachée de la métropole », in *Urbanisme*, n°374, septembre-octobre 2010.

### **Gated communities**

DEBARRE Ségolène, *Alkent, une gated community alaturka ? Conditions d'application d'un modèle américain en Turquie*, Mémoire de maîtrise en géographie, Université Lyon 2, 2004.

DEGOUTIN Stéphane, *Prisonniers volontaires du rêve américain*, Paris, Editions de la Villette, 2006.

DITWALD Dominika, *Les dimensions symboliques de l'espace dans le mythe urbain d'Istanbul. Une étude des gated communities*, Mini-mémoire de Licence, Faculté de Sciences Humaines et Sociales, Marne-la-Vallée, 2006.

PEROUSE Jean-François, « Istanbul cernée par les cités privées », in *Urbanisme*, n°324, 2002.

TOURAIN Aude, *Les Cités privées d'Istanbul. Décryptage par l'analyse du groupe immobilier Sinpaş*, mémoire UFR Géographie et Aménagement, Paris IV Sorbonne, juin 2012.

ÇAVDAR Ayşe, « Loss of modesty : the adventure of Muslim Family from mahalle to gated communities », conférence en ligne, Istanbul, IFEA, 19 juin 2012.  
URL : [http://ifea-istanbul.net/index.php?option=com\\_k2&view=item&id=1560:ay%C5%9Fe-%C3%A7avdar-loss-of-modesty-the-adventure-of-muslim-family-from-mahalle-to-gated-communities-19-06-2012&Itemid=315&lang=fr](http://ifea-istanbul.net/index.php?option=com_k2&view=item&id=1560:ay%C5%9Fe-%C3%A7avdar-loss-of-modesty-the-adventure-of-muslim-family-from-mahalle-to-gated-communities-19-06-2012&Itemid=315&lang=fr) [consulté le 21 février 2013]

### **Marketing territorial**

ANHOLT Simon, « Place branding : Is it marketing, or isn't it ? », in *Place Branding and Public Diplomacy*, vol. 4 [éditorial], 2008.

BARAUD-SERFATY Isabelle, « Capitales et capitaux. Vers la ville financiarisée ? », in *Le Débat*, n°148, janvier-février 2008.

DEVISME Laurent, DUMONT Marc, « Les métamorphoses du marketing urbain », in *EspacesTemps.net*, Mensuelles, 04 février 2006. URL : <http://espacestems.net/document1831.html>

GOVERS Robert, « Brand Dubai and its competitors in the Middle East : An image and reputation analysis », in *Place Branding and Public Diplomacy*, vol. 8, 2012, pp. 48-57

HANNA Sonya, ROWLEY Jennifer, « An analysis of terminology use in place branding », in *Place Branding and Public Diplomacy*, vol. 4, 2008, pp. 61-75.

INGALLINA Patrizia, « City marketing et espaces de consommation. Les nouveaux enjeux de l'attractivité urbaine », in *Urbanisme*, n°344, septembre-octobre 2005.

MATTHEY Laurent, « Urbanisme fictionnel : l'action urbaine à l'heure de la société du spectacle », in *Métropolitiques*, 28 octobre 2011.

MORVAN Yoann, « La ville marketing, essai d'interprétation », in *Urbanisme*, n°344, septembre-octobre 2005.

RABIN Gilles, « MIPIM : le règne des marchands de villes », in *Urbanisme*, n°344, septembre-octobre 2005

ROSEMBERG Muriel, *Le marketing urbain en question. Production d'espace et de discours dans quatre projets de villes*, Paris, Economica, 2000.



### **Hypermodernité**

AUGÉ Marc, *Non-lieux. Introduction à une anthropologie de la surmodernité*, Paris, Seuil, 1992.

BARTHEL Pierre-Arnaud, MONQID Safaa, *Le Caire. Réinventer la ville*, Paris, Autrement, 2011.

DEVISME Laurent, OUVRARD Pauline, « Dubaï, de quoi cette "ville" est-elle le témoin ? », in *Lieux Communs*, n°14, 2011.

DONZELOT Jacques, « La ville à trois vitesses : relégation, périurbanisation, gentrification », in *Esprit*, mars 2004, consulté le 12 mars 2013.

URL : <http://www.esprit.presse.fr/archive/review/article.php?code=7903>

DUMONT Marc, « Quel urbanisme pour la ville générique ? », in *EspacesTemps.net*, Il paraît, 25.11.2004. URL : <http://espacestems.net/document992.html>

MANGIN David, *La Ville franchisée. Formes et structures de la ville contemporaine*, Paris, Editions de la Villette, 2004.

SASSEN Saskia, *The Global cities*, Princeton, Princeton University Press, 1991.

### **Évoqués, à lire pour aller plus loin**

CHOAY Françoise, *L'allégorie du patrimoine*, Paris, Seuil, 1992.

DEBORD Guy, *La Société du spectacle*, Paris, Buchet-Chastel, 1967.

DI MEO Guy et BULEON Pascal, 2005, *L'espace social, lecture géographique des sociétés*, Armand Colin, Paris.

GLASZE Georg, « Some reflections on the economic and political organisation of private neighbourhoods », actes de la conférence de Glasgow, *Gated communities : building division or safer communities ?*, Septembre 2003.

LE GOIX Renaud, *Les gated communities : morceaux de ville ou territoire à part entière ?*, thèse de doctorat sous la direction de Th. Saint-Julien, Paris, Université Panthéon-Sorbonne, 2003.

NAVEZ-BOUCHANINE Françoise, *La Fragmentation en question : Des villes entre fragmentation spatiale et fragmentation sociale ?*, Paris, L'Harmattan, 2002.

ÖNCÜ Ayşe, « The myth of the "ideal home" travels across cultural borders to Istanbul », in Öncü A. et Weyland P., *Space, Culture and Power, new identities in globalizing cities*, London and New Jersey, Zed Books, 1997.

YERASIMOS S., « Istanbul, métropole inconnue », *Cahiers d'études sur la Méditerranée orientale et le monde turco-iranien*, n°24, 1997.

YERASIMOS S., « Istanbul, la naissance d'une mégapole », *Revue Géographique de l'Est*, Nancy, n°37, 1997.

### **Sites internet**

<http://www.bosphoruscity.com.tr/>

<http://www.istanbulthemepark.net/>

<http://www.mipim.com/>

<http://www.akparti.org.tr/>

# ANNEXES

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

## Mercredi 31 Octobre 201 \_ Première visite à Bosphorus City

Le mercredi 31 octobre, je me rends donc à Bosphorus City. La cité se situe à Küçükçekmece, un des quartiers d'Istanbul les plus peuplés, à une vingtaine de kilomètres à vol d'oiseau à l'ouest du centre. Plusieurs moyens sont possibles pour s'y rendre, le site étant desservi par des bus municipaux, ainsi que par des *dolmuş*, minibus plus informels. Pour ma part, séjournant au centre de la ville dite moderne (arrondissement de Beyoğlu), l'ami turc m'accompagnant me conseille de prendre le métro au départ de Taksim, puis le *metrobüs*, et enfin un *dolmuş*. Partis vers 10h30 du centre névralgique d'Istanbul, nous arrivons autour de midi aux portes de la forteresse.



Le minibus nous a laissé au bord de la 2x2 voies. Les véhicules roulent vite mais ne sont pas très nombreux. Malgré l'absence d'aménagement, il est relativement aisé de traverser. De chaque côté de celle-ci, une colline aux flancs à nu mais construite sur les hauteurs : à notre droite, Bosphorus City, ses hauts murs et ses tours, les grues d'Istanbul Sarayları, à gauche, un quartier d'habitations modestes et variées, maisons de fortune maquillées en rose ou en vert, petits immeubles de 2, 3 ou 4 étages souvent sans enduit, une petite mosquée, des arbres. Le contraste est saisissant.



Une porte de la cité est visible un peu plus haut : une arche monumentale sur laquelle est inscrit « Bosphorus City », une route y mène. L'infrastructure est récente mais sommaire, sans étonnement, il n'y a pas d'aménagement piétonnier, ni paysager. Marcher sur la voie ne pose pas de problème, la circulation est à peu près inexistante. A ce niveau, difficile de s'imaginer que des gens vivent quelque part ici. Approchant, nous apercevons une guérite flanquée de barrières automatiques pour les véhicules et de tourniquets pour les piétons. Dans la guérite, petit habitacle vitré, un gardien en uniforme attend. Il se lève à notre arrivée. Nous nous présentons et indiquons le motif de notre visite : mon ami connaît quelqu'un résidant à l'intérieur. Il faut préciser que c'est pour lui aussi la première fois qu'il s'y rend. Le garde appelle son appartement au téléphone, mais notre invité est absent et nous le savons. Nous feignons d'avoir rendez-vous avec lui dans un café du quartier, dont nous précisons le nom, pour qu'il nous laisse entrer. Je suis à ce moment fortement reconnaissante envers mon ami turc, en effet, je ne comprends pas bien les paroles qu'ils échangent et ne saisit pas ce qu'il se passe. En même temps, il me semble qu'il faudra à un moment ou un autre



essayer de rentrer par moi-même et me confronter à ces modalités d'entrée.

A l'intérieur, nous croisons surtout des jardiniers, quelques voitures roulant au pas et quelques personnes promenant chiens ou enfants. Les espaces partagés autour du « Bosphore » sont aménagés : un jeu d'échec géant, des installations type toboggan, quelques cafés avec vaste terrasse,... mais pas fréquentés au moment de notre visite. L'impression de quartier inhabité persiste. On croirait que seuls les employés s'occupant de l'entretien occupent l'espace<sup>3</sup>. Ceci dit, il s'agit d'un quartier d'habitation, nous sommes en semaine, il est probable que la plupart des habitants soient sur leur lieu de travail. Il sera très intéressant de pouvoir comparer la situation sur une fin de semaine. Mais outre l'absence de promeneurs, l'état des habitations et des jardins m'encouragent à penser que ces espaces sont rarement le cadre d'animations. En effet, la grande majorité des logements que nous longeons sont les yali et autres résidences individuelles excessivement chères au bord du « Bosphore », très majoritairement vides bien qu'apparemment vendues. Sans parler des rares habitées, certaines de ces villas sont assez bien tenues, voire en travaux, mais la plupart semblent tout à fait délaissées, sans que jamais personne n'y ait mis les pieds. Les jardins sont terreux malgré quelques herbes hautes, les fenêtres poussiéreuses comportent parfois encore les étiquettes de livraison. Les piscines sont dans l'immense majorité à sec.

Seules les terrasses de la place Ortaköy, qui regroupe plusieurs cafés, petite restauration, pharmacie, supermarché, agence immobilière et mosquée sont un peu occupées. Il faut noter le statut particulier de cet espace : il est conçu comme un espace de rencontre entre le quartier et les visiteurs, l'accès étant libre. Cela me pose deux questions : quelle proportion d'étrangers à Bosphorus City fréquente-t-elle ces services ? Habitent-ils les alentours ou viennent-ils de plus loin ? Dans quel contexte : purement utilitaire ou pour en effet rencontrer des habitants ?

Nous passons ensuite à l'extérieur des murs, où nous savons pouvoir trouver le bureau immobilier du promoteur de l'opération. En effet, celui-ci est indiqué sur les plans de l'opération et un vigile nous indique le chemin à suivre. L'agence immobilière de la place Ortaköy semble avoir pour vocation d'informer les visiteurs sur les possibilités d'achat ou de location au sein de la cité mais est malheureusement fermée et ne paraît pas être pleinement entrée dans ses fonctions, restée relativement vide. Nous appelons le numéro affiché sur la vitrine, où l'on nous invite à nous rendre au bureau situé au sommet de la colline surplombant la cité.



Seule une route monte au bâtiment, passant seulement devant une autre agence immobilière Kentsel, agence ayant l'exclusivité de la gestion des locations des divers biens de Bosphorus City. Parcourir ce chemin à pied est pour le moins étrange, tant il est évident qu'il est conçu pour des voitures. La route est large, neuve, mais peu passante, les trottoirs étroits longent les hauts murs d'enceinte. De chaque côté, des palissades de béton : surmontées de barbelés devant les tours percées de centaines de fenêtres, simples mais plus imposantes de l'autre côté, retenant les flancs nus de la colline. La route se divise alors pour y monter, devenant plus étroite. Au sommet se trouve donc des bureaux de Sympaş bénéficiant d'un panorama à 360°, entourés d'un jardin verdoyant, d'un réseau de bassins et de son inévitable parking - vide. Nous empruntons la passerelle passant au-dessus du bassin-douve et entrons par la grande porte.



A l'intérieur, un vaste hall vitré, richement meublé de banquettes aux coussins satinés - à la mode ottomane - et de petites tables imitation marbre sur lesquelles sont soigneusement disposés les différentes brochures des opérations en phase de vente. Aux murs, des posters de ces mêmes opérations - des images de synthèse pour la plupart. Au fond, un long guichet clôt l'espace. Une jeune dame souriante, élégante, en tailleur, cheveux longs attachés, nous y attend. On aperçoit une pièce derrière, dans laquelle il semble y avoir quelques autres employés, mais ce seront les seules présences humaines que nous aurons rencontrées ici, ainsi que le gardien de parking, dans son box de plastique. Nous nous présentons comme étant possiblement intéressés par l'achat d'un logement à Bosphorus City ou Istanbul Saraylar (son extension), elle s'éclipse un moment par l'arrière et nous amène quelques instants plus tard un sac en papier à l'effigie de Sympaş contenant quatre imposantes et lourdes brochures concernant les divers logements et quartiers. Le soin apporté à l'environnement extérieur, au décor intérieur, l'élégance et la disponibilité du personnel correspondent bien à l'image de marque qu'on attend du plus grand promoteur de l'immobilier résidentiel du pays. Mais cette mise en scène, peuplé de rares acteurs mais dont nous sommes les seuls figurants semble tout à fait démesurée. Le calme du lieu, son cérémoniel appelle également l'impression d'être en dehors du temps, du monde réel.



Nous repartons sans attendre par la même route et raccrochons le train de la réalité : nous descendons cette fois-ci la colline en voiture de fonction de Sympaş, aux sièges encore emballés, pris en stop par un employé jusqu'à la 2x2 voies. Au bord de celle-ci, attendant qu'un dolmuş s'arrête, je regarde d'où on vient et, les brochures à la main, je me demande ce que tout ça peut bien vouloir dire...



## Lundi 4 Mars 2013 \_ deuxième visite à Bosphorus City

Seule, le trajet a été cette fois-ci un peu plus laborieux... J'avais remarqué qu'au lieu du *metrobüs*, il existait un bus empruntant la même voie rapide pour ensuite desservir le quartier d'Halkalı jusqu'à Bosphorus City : parfait ! Mais, prise d'une folle ambition, j'ai décidé de ne pas le prendre à son terminus mais quelques arrêts après, un peu plus proche de chez moi. Le temps s'y prêtant et ne sachant pas précisément quel bus prendre pour me rendre jusque là, je m'y suis rendue à pieds, en trois quarts d'heure. Mais une fois aux abords de la voie rapide, il est bien difficile de savoir où s'arrête le bus, et comment s'y rendre. J'ai donc suivi la majorité des gens et me suis retrouvée à l'arrêt de *metrobüs*, sur le terre-plein central de la 2x2 voies. Trop tard pour faire demi-tour, j'ai pris le *metrobüs*.

Je me rappelais que nous étions la fois précédente arrêtés à Yenibosna où nous avons emprunté un *dolmuş*, mais n'ayant pas de petite monnaie sur moi, intimidée par le caractère informel de ce minibus, j'ai préféré descendre à Zeytinburnu, une gare de bus assez importante, où j'avais déjà noté que certains desservaient Halkalı. Après avoir traversé plusieurs voies rapides et les voies de tramway, me voilà à la gare routière où il est affiché que mon bus ne part que dans 30 minutes. Bien. J'attends donc. Le bus part presque plein et pourtant, beaucoup d'autres personnes monteront ensuite. Le voyage dure environ une heure et je suis bien contente d'être assise. Je reconnais les tours de Bosphorus City alors que nous y sommes presque déjà et m'empresse de demander l'arrêt. Je suis seule à descendre. Le bus est déjà relativement vide, ne restant plus que quelques arrêts à desservir.

Je reconnais le chemin mais celui-ci ne paraît pas moins long pour autant. Arrivée en haut de la butte, aux bureaux de Bosphorus City, les hôtessees sont bien désolées ne pas connaître ce cher İsmail Şenel que je demande à voir. Elles me laissent consulter mes mails sur leur poste afin que je retrouve le numéro de son bureau. Et c'est donc là que j'apprends que je suis ici au bureau de vente (*satış ofisi*) et qu'il est, lui, du département de gestion, dont les bureaux sont intégrés à la *site*. Elles l'appellent et annoncent mon arrivée. Cela m'aura tout de même permis de me rendre compte que derrière ce comptoir, ce ne sont donc pas des bureaux mais un réel espace de vente et de présentation des projets. Il m'a également semblé que le parking était davantage rempli et que les passants étaient plus nombreux. Il est probable



qu'ils soient maintenant en pleine vente des appartements d'Istanbul Sarayları.

Un employé me conduit – silencieusement - en voiture jusqu'à la porte des bureaux. Ceux-ci sont sombres et un peu encombrés. La décoration ne se fait pas remarquer, le contraste avec le bureau de vente est grand. Les employés ne sont pas désagréables pour autant, mademoiselle Şeyma m'attend, sur le qui-vive, proche de l'entrée. Şeyma est une étudiante en architecture et doit approximativement avoir mon âge. Elle travaille à la gouvernance de Bosphorus City depuis neuf mois. Il n'est alors pas étonnant qu'elle ait paru parfaite pour me promener dans la *site* et répondre à mes questions. A notre retour, elle m'offre un thé, elle en prend également un mais y trempe à peine les lèvres. Simple formalité turque.

Lors de notre promenade, je ne remarque rien de trop différent. Il y a toujours certains appartements complètement vides et d'autres décorés avec beaucoup d'attention. Un des plus beaux *yali*, vide, dont les étiquettes sont encore collés aux fenêtres, attire encore une fois mon attention. Şeyma m'affirme qu'il a pourtant été vendu, simplement, ses propriétaires n'y ont jamais mis les pieds. Nous ne croisons pas tellement plus de personnes que lors de ma dernière visite mais la familiarité de l'endroit me le fait paraître moins vide, plus normal. En fait, j'ai même vu deux personnes discuter au pied d'une tour, devant la cage d'escalier ! Il y avait aussi une personne priant à la mosquée, un employé d'un des cafés, au vu de son uniforme.

Le soir, alors que je suis avec Recep Kılınc à une terrasse de la place Ortaköy, je dois bien dire que celles-ci ne sont pas particulièrement délaissées. Aucune n'est bondée mais, encore une fois, l'endroit est plus vivant que dans mon souvenir. Aussi, les terrasses ont été couvertes et fermées par des vitres coulissantes, et aucune des échoppes n'est fermée ou vide. Mauvais point : ces échoppes n'ont pas de WC, en tous cas pas le Mado où nous nous sommes installés, pourtant une des plus grandes. Il faut descendre aux toilettes publiques, à côté du supermarché, enterrés sous la place mais dont l'entrée est à l'air libre, au centre de celle-ci.

Pour ce qui est du *satış ofisi*, je dois aussi revenir sur mes anciennes impressions : les hôtesse ne sont pas si jolies et soignées. Elles sont bien sûr tout à fait correctes, maquillées et coiffées, mais ne sont visiblement pas soumises à un code vestimentaire.

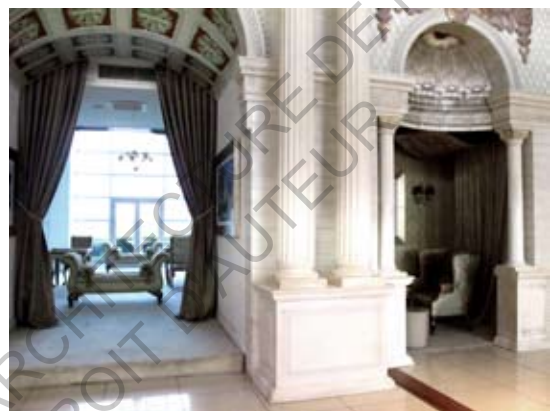




L'espace de vente à l'arrière du comptoir est protégé par une petite barrière, sans doute la raison pour laquelle j'avais pensé qu'il s'agissait de bureaux. En fait, je pense que l'on ne peut y entrer qu'une fois ayant vraiment manifesté son envie d'acheter quelque chose, et vraisemblablement, uniquement accompagné d'une hôtesse. On y trouve donc trois belles et grandes maquettes sous verre : Bosphorus City, Istanbul Sarayları et, plus en détail, la première tranche de ce dernier projet. Au mur, évidemment, des affiches, des images des projets, des écrans diffusant des vidéos des projets et des vues des appartements.



Dans la longueur de ce grand espace, un joli petit boudoir entouré de deux alcôves sont meublés avec beaucoup d'attention, dans un style peut-être plus Renaissance qu'ottoman. Luxueux en tous cas. L'entrée de ces petits espaces, les murs les cloisonnant, sont tout à fait soignés, sculptés : on dirait un petit bout de palais dans ce grand volume contemporain brut.



Derrière l'espace de présentation des projets, dans le même volume, caché derrière des pans de cloisons mobiles, on trouve la succursale de décoration de Sinpaş : Dekor's. Sur de grandes tables, entre différents panneaux, travaillent une petite dizaine de personnes. Ils sont entourés de tableaux montrant des échantillons, des images d'appartements et de grandes esquisses encadrées, très graphiques, très colorées. L'image du parfait petit atelier pour n'importe quel visiteur.

Nous arrivons ensuite à une porte qui, elle, mène aux appartements reconstitués, dans des espaces clos, donc. Ils sont tous les deux assez grands, trois chambres plus un salon pour chacun il me semble. Ce sont des appartements de Saraybahçe et Erguvan, deux types de tour. La décoration est assez chargée et l'impression en est accentuée à cause de l'absence de lumière naturelle, les fenêtres étant en fait recouvertes des vues qu'elles sont censées donner sur Bosphorus City. Excepté ce point, ils reproduisent fidèlement ce à quoi l'on s'attend d'après les vues des brochures. Ils ne paraissent pas très grands, mais confortables.

Le soir, je quitte la place d'Ortaköy avec Recep qui préfère m'accompagner jusqu'à l'arrêt de bus puisqu'à cause des travaux, son emplacement est assez changeant. Nous descendons donc la route de Bosphorus City jusqu'à la 2x2 voies dans la pénombre. Il fait nuit et il n'y a pas de lampadaires le long de la route. La 2x2 voies non plus n'en est pas très richement pourvue. Nous traversons les différentes voies et terre-pleins comme possible et

guettons le bus. Deux autres personnes attendent, à des endroits différents du terre-plein. En effet, rien n'indique l'arrêt. Quelques bus passent, quelques personnes descendent, d'autres montent.

Sur le chemin du retour, nous passons devant nombre de gated communities. Plus ou moins luxueuses, mais certains quartiers, avant d'arriver à la voie rapide, en sont essentiellement constitués.

## Samedi 23 Mars 2013 \_ troisième visite à Bosphorus City

Forte de mes expériences précédentes, le voyage a été cette fois-ci plus facile. Je me suis résignée à prendre le métro pour Mecidiyeköy afin de monter dans le bus à son terminus. En un peu plus d'1h de bus donc, j'avais parcouru la ligne entière, je suis descendue à l'autre terminus, quelques arrêts après celui de Bosphorus City. Après celui-ci, le bus contourne en fait un ensemble de constructions, pour revenir non loin de la site se stationner.

J'ai donc pu observer un peu mieux les alentours. Je savais déjà que Bosphorus City était, à l'Ouest, séparé d'un quartier de bâtiments résidentiels type *gece* ou *apartkondu* (Yarımburgaz) par la voie rapide, à l'Est, bordé par une route de desserte et la colline nue sur laquelle se juche le *satış ofisi*. Au Sud, l'opération Istanbul Sarayları est en construction, au Nord, c'était pour l'instant un peu flou.

En voisins directs de Bosphorus City, nous avons un ensemble de douze tours résidentielles TOKİ, organisme principal de construction de logements sociaux, indépendant mais recevant de nombreuses aides de l'Etat. Le terrain est grillagé et gardé à l'entrée par trois militaires. Il semble en effet que la parcelle ait gardé le statut de terrain militaire. Il n'y a pas de barrières à l'entrée, juste une guérite et des gardes armés, en uniforme. Alors qu'une voiture entre, l'un deux en fait le tour vérifiant que rien n'est dissimulé en dessous avec un miroir au bout d'une perche. Pour autant, je ne pense pas que l'entrée soit limitée aux habitants. Intimidée par les uniformes, je n'ai pas pensé à aller voir l'intérieur, à mon grand regret.

Après ce terrain résidentiel se trouve un hôpital public, annoncé comme le plus grand de Thrace : Kanuni Sultan Suleyman Eğitim ve Araştırma Hastanesi. C'est aussi le terminus de plusieurs bus. Les bâtiments sont assez massifs, sommaires. Mais devant l'entrée est dégagé un grand parvis, qui donne un peu de force à l'ensemble. L'endroit paraît assez fréquenté, de nombreuses personnes vont et viennent entre les arrêts de bus, le parking et l'entrée. Il y a aussi un ou deux petits chariots de vendeurs ambulants comme on trouve en centre ville.

Derrière l'hôpital, dernière parcelle avant une autre colline dénudée, un chantier. Selon les affiches placardées autour de celui-ci, il s'agirait d'une autre opération de TOKİ. Ces pancartes vantent le fait d'habiter auprès d'un grand hôpital et d'un parc à thème (projet Istanbul Theme Park, devant prendre place sur la colline à l'Est de ce lot).

Ce parcours entre le terminus de bus et Bosphorus City m'a finalement paru assez familier, parce que j'avais regardé de nombreuses fois les vues aériennes du quartier de Bosphorus City. Pourtant, ce n'est pas un paysage habituel. Ce qui frappe avant tout est la succession de ces différents programmes aux caractéristiques architecturales très différentes (grand hôpital massif type Hôtel Dieu, tours résidentielles type Malakoff



Beaulieu, Bosphorus City type... on n'a pas ça chez nous), sans aucune tentative de liaison entre ceux-ci. Chaque opération est conçue comme indépendante, enclose, à entrée unique ou au nombre très limité. Le seul endroit où on peut imaginer que les usagers de ces différents lieux se rencontrent est le terminus de bus qui n'est rien de plus que quelques abris standards le long de la large route déserte.

Je me suis donc rendue jusqu'à la plus proche porte de Bosphorus City. Pour la première fois, j'étais seule et n'avais pas rendez-vous tout de suite avec quelqu'un à l'intérieur. Des voitures arrivaient assez constamment à la guérite, attendant leur autorisation de passage. Je me suis tout de même approchée, me suis adressée aux gardiens par la fenêtre trop haute. A l'intérieur, deux femmes et un homme, en uniforme d'agent de sécurité. Dans un turc très approximatif j'ai essayé de leur expliquer ce qui n'était déjà pas simple en français : que j'étais étudiante en architecture, que j'avais déjà rencontré Şeyma du Sinpaş Yönetimi (gouvernance de la *site*) qui m'avait dit qu'elle m'aiderait à entrer lors de mes prochaines venues, et que j'avais rendez-vous avec une habitante mais qui n'était actuellement pas là, seulement dans deux ou trois heures. Les voitures continuaient d'arriver, ils m'ont donc demandé de passer la barrière afin de parler plus tranquillement. L'homme s'est occupé de moi, laissant ses collègues féminines à l'intérieur. Il a appelé le bureau de Sinpaş pour qu'ils lui confirme ce que je disais, malheureusement Şeyma n'était pas là mais il m'a posé quelques autres questions d'un air assez autoritaire, parlant relativement vite malgré ma confusion : qu'allez vous faire en attendant votre rendez-vous, qui allez vous voir,... Il a raccroché son téléphone et m'a annoncé dans un sourire « c'est bon, vous pouvez y aller, bon après-midi. » Ouf.

Il est environ 14h, à l'intérieur, tout est calme, comme les fois précédentes. Quelques employés, quelques habitants, mais très peu. Un homme est assis seul sur un banc, il se lève et part alors que j'approche. Je remarque que la plupart des appartements de rez-de-chaussée et 1er étage sont souvent vides. Ceux qui ne le sont pas sont cependant assez coquets.

Je suis la piste de jogging en enrobé souple. Je découvre les terrasses belvédères dont on parle dans la présentation du site web : elles sont toutes nues et ne donnent sur rien. Les installations n'ont en général pas l'air utilisées. L'intérieur des petits embarcadères, seul endroit où on pourrait se sentir à l'aise, un peu à l'abri de ces centaines de regards plongeants de tous ces voisins, ne paraît pas non plus fréquenté : poussière sur les bancs, nulle trace. Je pense aux coques de graines de tournesol, mégots, canettes habituels. Même si le service de ménage est peut-être très efficace, il ne fait nul doute qu'ils n'ont là pas beaucoup de travail.

Pourtant, le soir, alors que j'accompagne Elmira à son appartement, nous croisons plusieurs personnes, notamment des enfants jouant sur une structure assez réussie, en forme





de bateau, comportant toboggan, paroi d'escalade, etc. A proximité du restaurant de poisson, d'autres se courent après, les parents ayant l'air de discuter à la terrasse. Elmira le répète : « cette *site* est vraiment bien pour les enfants, très pratique pour les parents. » J'approuve.

Arrivée à la place d'Ortaköy, je fais un tour au niveau souterrain. Je n'avais pas remarqué que c'est là que se trouve l'entrée du fitness. Il y a aussi une animalerie, avec des chiens en vitrine. En y réfléchissant, je dirais en effet que l'on croise beaucoup plus de chiens que de chats à Bosphorus City, contrairement à la ville historique, connue pour sa forte population féline. Je rentre ensuite dans le Migros qui est assez grand. L'entrée donne sur le rayon fruits et légumes, produits à la coupe ou traiteur, très bien achalandé et joliment organisé. Derrière, le rayon alcool, lui aussi assez fourni. Plus loin, une tête de gondole de produits biologiques. Le supermarché semble assez fréquenté comparativement au reste de la site.

Je remonte pour retrouver le Mado, où me sert la même serveuse qu'à ma dernière visite. Je m'y installe pour deux heures, jusqu'à ce qu'Elmira arrive. Cette chaîne de brasserie est très répandue en Turquie, on peut y manger de petits plats, prendre le thé, café,... Les prix sont moyens. Je remarque immédiatement que le fond musical comprend environ pour moitié de la variété française ! Nous sommes samedi, milieu d'après-midi, plusieurs tables sont occupées, en général par des couples ou de petits groupes d'amis, buvant le thé, mangeant un gâteau, une glace, brunchant. Seulement une famille avec deux enfants est venue, en fin d'après-midi, avec d'autres amis. La moyenne d'âge tourne autour de trente, trente-cinq ans. Tout le monde est assez bien habillé, les gens restent en général une grosse demie-heure, une heure. Certains passent juste prendre un thé en sortant des courses à Migros. Trois ou quatre personnes restent seuls, lisant le journal, ou mangeant.

Je remarque seulement quatre hommes, entre cinquante et soixante ans, restant ensemble à leur table tout l'après-midi. Ils sont plus proches de ce que j'ai l'habitude d'observer dans certains cafés du centre-ville exclusivement fréquentés par des hommes y passant des journées à boire le thé, jouer, éventuellement fumer le narguilé avec des copains. Ils fument, contrairement à une petite majorité des clients, proportion en tous cas inférieure aux bars de centre-ville. Ils sont également habillés de manière plus décontracté, en jogging. En effet, lorsqu'ils sortent, les Stambouliotes sont généralement assez bien apprêtés. Par contre, dès qu'ils rentrent chez eux, ou s'ils sortent à proximité, faire des courses par exemple, ils se changent tout de suite pour mettre leurs vêtements d'intérieur qui n'est en fait rien d'autre que leur pyjama. Il me semble donc intéressant de constater que la plupart des habitants de Bosphorus City s'apprêtent tout de même sortir à l'intérieur de leur site, mais pas ces quatre hommes plus âgés que la moyenne, sans doute plus réticents à changer leurs habitudes.



## Samedi 20 Avril 2013 \_ quatrième visite à Bosphorus City

C'est le printemps et il fait très beau. Pas spécialement chaud, ce qu'il faut pour qu'il soit agréable de rester à l'extérieur. Je dois rencontrer un autre habitant de Bosphorus City et revoir Şeyma, mais je comptais avant tout profiter du beau temps pour me balader dans le quartier voisin de Bosphorus City, du côté du lac. Que se passe-t-il de l'autre côté de la 2x2 voies ? Par bonheur, deux collègues stagiaires de l'IFEA ont souhaité m'accompagner, curieuses de voir à quoi ressemble une gated community stambouliote. Je suis alors plus à l'aise pour passer du temps dans ce quartier informel, parcourir ses rues, y prendre des photos.

Mes collègues et moi nous interrogeons sur son statut : peut-on dire que c'est un gecekondü ? Qu'est-ce qui pourrait nous en assurer ? En effet, plusieurs constructions paraissent précaires, bricolées plutôt que construites, dans un état de perpétuel inachèvement, d'autres ressemblent à des immeubles standards stambouliotes, pouvant aller jusqu'à 5 étages, enduits ou recouverts de mosaïque. Le tissu est relativement lâche, entrecoupé de potagers, basses-cours, et divers délaissés, les routes sont larges. Pour ne rien gâcher, on a régulièrement une belle vue sur le lac, les roselières et les champs de colza, sur l'autre rive. On s'imagine à la campagne. Pourtant, on n'échappe pas à la ville qui nous entoure, les grues, les tours de Bosphorus City et des autres opérations immobilières sont partout. Le quartier n'est pas non plus uniquement résidentiel, de nombreux bâtiments semblent être des entrepôts ou des ateliers. Quelques hommes s'activent autour de ceux-ci, quelques véhicules utilitaires. Des enfants jouent par groupes un peu partout. Quelques personnes âgées jardinent, un couple est assis sur un banc. Les seules femmes que nous voyons sont de celles-ci. Tous nous regardent avec étonnement. Je ne pense pas trop m'avancer en disant que les visites d'étrangers ne doivent pas être chose courante dans le quartier...

De l'autre côté de la route, une autre population profite du beau temps sur la place Ortaköy. Il y a un peu plus de monde que lors de mes précédentes visites. Plusieurs femmes sont assises ensemble sur un banc. Des personnes passent, se promènent ou s'affairent, seules ou par petits groupes de deux ou trois personnes. A l'intérieur de la site également, nous croisons quelques promeneurs, quelques enfants. Ceux-ci jouent en général seuls ou à deux, trois, ils sont toujours accompagnés d'un ou deux adultes. Des chaises et tables de jardin sont sorties sur les pelouses, terrasses et balcons, quelques piscines sont remplies. Ceci dit, personne ne les utilise actuellement, tout juste une femme fume une cigarette à l'ombre de sa maison, cachée derrière une haie.





Nous nous arrêtons au café Emirgan prendre un verre. Nous aurions aimé rester à l'extérieur, au soleil, mais la terrasse du café est couverte et vitrée. Peut-être n'est-il pas encore assez tard dans l'année pour qu'ils l'ouvrent. L'endroit est très calme, vide à l'intérieur, et sur la terrasse seuls deux hommes fument chacun un narguilé, deux autres discutent autour d'une table. On entend une légère musique d'ambiance. Les prix ne sont pas excessifs, tout à fait normaux. Nous nous demandons comment l'affaire peut tourner.



Aujourd'hui, la sécurité laisse à désirer. Au portillon séparant la place ouverte d'Ortaköy du reste de la site, j'explique au gardien que nous sommes étudiantes et que nous avons un rendez-vous avec Şeyma, du Yönetimi. Il essaie à peine d'en savoir plus avant de nous laisser passer sans même appeler le bureau. Il est cependant possible qu'il n'ait pas de poste d'appel comme les autres portes puisqu'il s'agit là d'une simple guérite avec tourniquet pour les piétons. En y repassant en fin d'après-midi, je me faufile derrière un groupe qui semble extérieur à la site, semblant avoir négocié avec le gardien avant que celui-ci ne cède.

Sortant par la porte amenant aux terminus de bus, je remarque que de nombreux panneaux publicitaires sont plantés là, face à elle. Ils sont clairement destinés aux habitants, concernant le coiffeur de la place Ortaköy, un service de distribution d'eau, une école,...

Ayant finalement raté mon bus, j'en profite pour tenter d'en savoir plus sur les TOKİ jouxtant Bosphorus City. L'unique passage est toujours gardé par 4 ou 5 militaires, j'essaie de passer en feignant de ne pas les voir. En effet, Şeyma m'avait dit plus tôt dans l'après-midi que le terrain n'était pas clos, que les gardiens assuraient sans doute simplement une présence, éventuellement le contrôle des véhicules. Mais un d'eux me stoppe et me demande si j'habite ici. Lui répondant que non, il m'oriente vers la guérite, où l'on me demande si je suis invitée, si je viens voir quelqu'un. L'homme semble prêt à appeler mon éventuel hôte pour l'avertir de ma venue. Je réponds donc clairement que non, je suis étudiante en architecture et aimerait visiter. Il froncé les sourcils avant de s'exclamer que je me trompe, que Bosphorus City est à côté ! J'essaie donc de lui expliquer ma situation mais, bien que souriant, il reste intransigeant : il est interdit de passer. Quand je lui demande pourquoi, il hausse simplement les épaules en désignant son costume militaire. J'avais compris par différentes sources qu'il s'agissait d'un terrain militaire. Par d'autres que c'était des immeubles TOKİ (organisme de construction de logements dits sociaux, notamment). En effet, le terrain est gardé par des militaires, et sur la carte de la ville, il est marqué Immeubles TOKİ (TOKİ apartmanları). Est-il alors possible que des militaires vivent dans des résidences TOKİ ? Ou bien, est-ce possible que le terrain reste militaire alors que TOKİ y a installé des résidents ? A vrai dire, je n'ai jamais visité d'autres résidences de ce genre, je ne peux donc dire si cela est normal ou non.

## Lundi 4 Mars 2013 \_ entretien avec Recep Kiliç, habitant de Bosphorus City

Recep Kiliç m'est apparu assez rapidement comme un interlocuteur possible étant donné son importante présence sur les sites communautaires de Bosphorus City. Travaillant également dans une agence immobilière achetant, vendant et louant des appartements de Bosphorus City, ses coordonnées étaient facilement accessibles. Il a tout de suite répondu positivement à ma demande, agréablement surpris qu'on s'intéresse à sa *site* et que ses connaissances puissent servir.

Il a également beaucoup œuvré pour rassembler d'autres voisins mais n'y a pour l'instant pas réussi.

Nous nous sommes donc donné rendez-vous à Bosphorus City. Il semble assez libre dans ses horaires de travail et a donc pu se rendre disponible facilement. Je l'ai attendu à la terrasse – couverte – du Mado d'Ortaköy, alors qu'il rentrait jusque'ici.

Il travaille donc pour agence immobilière depuis 10 mois, située à Atakent, à 10 minutes en taxi, 15 en bus (il n'a pas de voiture). Il veut ouvrir sa propre agence mais a d'abord besoin de travailler dans une autre agence pour voir comment ça marche.

Sa famille est turque, originaire d'Erzurum (Nord-Est), mais il est né en Allemagne, où il a vécu dans une petite ville proche de Frankfurt am Main. Il a 25 ans et habite maintenant Istanbul depuis 9 ans. Il a fait ses études à Istanbul Universitesi, la plus vieille faculté d'Istanbul, dans la ville historique. Il a auparavant habité dans des appartements de son père, également dans des *site*, 7 ans à Bahçelievler / Bakırköy (arrondissements voisins de celui de Bosphorus City, légèrement plus proches du centre de la ville), où il a entre autres habité avec 4 amis, alors qu'il était étudiant après le lycée, puis Beylikdüzü (entre Küçükçekmece et Büyükçekmece, c'est-à-dire plus loin que Bosphorus City vers l'Ouest, le long de la mer de Marmara) pendant un an. Sa famille ne vivant pas à Istanbul, ne venant que pour 6 semaines de vacances par an, il leur semblait nécessaire que ces appartements soient dans des endroits sûrs. Son père est chauffeur, sa mère ne travaille pas. Ses sœurs vont encore à l'école.

Il est maintenant propriétaire de son appartement à Bosphorus, un T3 dans une des tours « Yeditepe » où il habite seul, et ses parents louent leurs autres appartements.

Il insiste sur le fait qu'acheter des appartements pour les revendre plus tard est son travail, comme le faisait plus officieusement son père, ce pour quoi il a toujours un œil sur les offres. Lorsqu'il a vu le projet de Bosphorus City, il lui semblait bien, un peu différent, et comme il avait un peu d'argent, il a décidé d'acheter son premier appartement. C'est son oncle, qui a également l'habitude d'acheter pour revendre, qui lui a fait sauter le pas alors qu'il en avait lui-même acheté un et incité à faire de même. C'est ce qui l'a décidé, parce que cette *site* lui avait paru au premier abord trop chère par rapport aux autres. Pour un appartement à Bosphorus City, il aurait pu en acheter deux dans une autre. Il le paie depuis 6 ans et doit encore payer 2 ans. Il l'habite depuis un an. Il l'a acheté avant la construction (début 2007?), sur plans, quand rien n'était encore construit, au *satış ofisi*.

Il est satisfait de la qualité de vie, les espaces, les services (piscine, fitness, mosquée...) mais il trouve que c'est trop cher. Les prix des appartements n'ont pas augmenté pour l'instant, ce pour quoi il est un peu déçu. Il donne l'exemple d'un appartement de ses parents, dans une autre *site* – Olimpiyakent, de Soyak - dont le prix a été presque multiplié par 4 en 8 ans. Mais il pense qu'il doit juste laisser le temps faire son affaire, que dans 10 ans il pourra le revendre le double de ce qu'il l'a acheté.

Il pensait d'abord louer son appartement, parce que ce qu'il remboursait chaque mois était au-dessus de ses dépenses habituelles. Il n'y vivait pas, l'a mis à louer à 1500TL par mois (environ



650€ pour deux chambres, un salon et une cuisine séparée) mais n'a pas pu trouver de locataires. On lui demandait de baisser à 1000 et a alors décidé d'y vivre.

Comme je l'ai dit, il insiste plusieurs fois sur le fait que d'acheter pour revendre un appartement est son métier. Il doit évaluer les risques et les marges de bénéfices possibles. Un appartement à Bosphorus City est d'après lui relativement risqué car trop cher. Trop peu de personnes peuvent se permettre cet investissement par rapport au nombre d'appartements disponibles. Et, par exemple, pour lui les propriétaires des *yalı* (les villas au bord du Bosphore) doivent les habiter parce qu'ils ne pourront jamais les revendre, ou en tous cas pas pour faire un bénéfice : ce sera trop cher.

Un de ses clients a 10 appartements ici, à Bosphorus City. Il ne les a jamais vus, ne vit pas là, sait à peine où sont situés ses appartements. Il ne les loue même pas, attend simplement que les prix montent. Il habite dans une autre *site*, plus chère. Cela a l'air d'amuser Recep. Mais il ne comprend pas un autre de ses clients qui a déjà revendu son appartement, sans faire de bénéfice. Il pensait y vivre mais ses filles allant dans une école trop loin (Yeşilköy, plus au Sud, proche de la mer de Marmara), il a finalement préféré acheter un autre appartement dans ce même arrondissement.

Il confirme que 65 % des appartements sont vides, et précise qu'il y a au total 2800 appartements de différents types. Il commence même à décliner quels types d'appartements on peut trouver à chaque étage de chaque type d'immeuble !

D'après lui les espaces communs sont assez utilisés. Il croise souvent des gens se promenant ou courant le matin ou le soir. Dans les autres *site* où il a vécu, il n'y avait rien d'autre que les bâtiments, les murs de clôture et la sécurité, parfois une piscine. Alors qu'ici, ils peuvent se rencontrer, notamment pour regarder des matchs de foot au café, ou bien à la piscine.

Avec 5 ou 10 autres voisins, ils se voient souvent (une fois par mois environ) pour parler de ce qu'ils pourraient faire pour la *site*. Notamment par rapport aux services dispensés par la gouvernance, l'entretien qui n'est apparemment pas suffisant.

Dans la charte signée en même temps que la transaction, qu'il n'avait alors pas lu, il est inscrit que Kentsel (filiale de Sinpaş) organisera pendant les 5 premières années l'Assemblée Générale. Ils font depuis deux semaines, entre propriétaires, des réunions pour celle-ci, chaque bâtiment devant avoir un représentant à qui les habitants peuvent transmettre leurs requêtes. Cinq d'entre eux iront finalement à l'Assemblée Générale pour faire part des plaintes et surtout, contrôler ce que fait Kentsel. Les plaintes sont apparemment très diverses, puisqu'il y a beaucoup de bâtiments différents. Il ajoute ne parfois pas pouvoir comprendre de quoi parlent les autres. D'après eux, ils paient beaucoup trop de charges d'entretien, de sécurité, par rapport à ce que ça coûte (par exemple, Recep a payé l'ouverture du gaz à Sinpaş quand il est entré dans son appartement, mais on lui redemande de payer maintenant parce qu'ils ont changé de prestataire de services). Il affirme qu'ils gagnent beaucoup d'argent en prenant un peu trop d'argent à chacun. Mais ils doivent encore attendre 3 ans pour être en mesure d'intervenir et pouvoir changer ça.

Je lui demande si les propriétaires sont en général intéressés par ces problèmes ou s'il s'agit d'un petit groupe, cela lui paraît évident que tous sont tout à fait intéressés, puisqu'ils paient.

Quand je lui demande ses projets pour les années à venir, il me confie vouloir faire un Master à l'université, c'est pourquoi dans les prochaines années, il aimerait vivre dans la ville ancienne (Beyazit, Sultanahmet, Taksim) pour être proche de la fac, et ce pour la première fois. Auparavant, quand il était à Beylikdüzü, il avait 2h de trajet tous les matins et soirs. Il préférerait pourtant y habiter pour ne pas avoir de loyer à payer.

A la question « as-tu l'habitude d'aller à Istanbul, dans la vieille ville », il répond avec fermeté « oui ». Il aime aller prendre le thé ou le café sur les bords du vrai Bosphore, et il va souvent à Taksim (cœur de la ville moderne) le week-end pour des soirées. « Il n'y a pas d'endroit comme Taksim proche d'ici. » Les amis qui l'accompagnent habitent également des *site* de Küçükçekmece ou bien Başakşehir (arrondissement voisin). Ils y vont ensemble, lui n'a pas de voiture mais certains de ses amis conduisent. Ou alors ils prennent un taxi, afin que tout le monde puisse boire à volonté. Il reçoit régulièrement des visites de ses amis ici, ils restent alors parfois manger sur la place pulique d'Ortaköy, ou à un restaurant de poisson, à l'intérieur. Ils sont généralement au café Emirgan, à l'intérieur de la *site*, sur le bord du Bosphore.

Ces amis pensent qu'il est très chanceux d'avoir un appartement ici à 25 ans. Par exemple, des amis allemands sont venus ici et voudraient acheter un appartement ici aussi. Ils lui ont demandé de chercher un bon appartement pour eux. Il préfère aussi habiter ici que dans les *site* où habitent ses copains parce qu'il peut tout faire ici, aller au café, à la piscine... Pourtant, il continue d'aller à Istanbul parce que le vrai Bosphore, l'atmosphère, est irremplaçable. Mais l'image d'Istanbul, il peut l'avoir ici et se dire « Oui, nous vivons à Istanbul. » Boire un café, voir les bateaux, profiter du beau temps, c'est d'après lui ce dont tout le monde rêve, et il peut avoir ça en restant chez lui, c'est l'avantage principal de Bosphorus City.

Il ne voudrait pas acheter d'appartement ou de maison au bord du Bosphore parce que c'est trop cher, et comme c'est trop cher, c'est trop risqué à revendre. « Comme je l'ai dit, c'est mon métier. » Il préfère conduire une heure pour aller chaque semaine là-bas, c'est suffisant. Mais s'il avait beaucoup beaucoup d'argent, oui, il aimerait habiter là-bas.

Il s'est habitué à Bosphorus City et ça ne lui semble pas aussi incroyable que ce qu'en pensent ses copains. Il dit que c'est un simple appartement, il s'est habitué à tout ça. Aussi, il a l'habitude de déménager souvent. Il pense qu'il pourrait déménager d'ici 2 ans, quand il aura fini de payer. Il ne le vendrait pas tout de suite, il veut attendre au moins 5 ans pour faire plus de bénéfices. Il achèterait alors un autre appartement, sans doute plus grand pour accueillir d'hypothétiques femme et enfants, plus proche de la vieille ville. Mais il s'agira également d'un nouveau projet, il l'achèterait avant la construction, directement au bureau de ventes, sur plans seulement. (c'est son métier!)

D'après lui, Istanbul sera de mieux en mieux. « Dans 10 ans, ce sera mieux qu'il y a 10 ans. » Le fait qu'il y ait tout le temps des travaux, notamment au centre-ville (Taksim, Tarlabası) rend la ville à chaque fois meilleure. Au départ, il pensait rentrer en Allemagne après ses études, sa famille voudrait qu'il revienne aussi, mais maintenant, comme il est Turc, il veut rester à Istanbul. Pourtant, il se sent plus Allemand que Turc, mais plus *Istanbulu* (se dit des personnes originaires d'Istanbul, légèrement plus fort que simple habitant). S'il était à Ankara ou une autre ville de Turquie, il pense qu'il n'aimerait sans doute pas ça et retournerait en Allemagne.

Alors qu'il me raccompagne à l'arrêt de bus, nous abordons divers autres points.

Quittant la place d'Ortaköy, il se rappelle que les échoppes ont changé plusieurs fois, certaines ne peuvent pas rester longtemps parce qu'ils ne gagnent pas suffisamment d'argent. Il juge que ce n'est pas très intéressant pour eux parce qu'il n'y a rien autour de la *site*, personne ne veut prendre cette route juste pour aller à Ortaköy, il n'y a donc que les habitants qui y viennent. Mais pour les grandes enseignes, c'est important d'avoir une boutique dans un projet comme Bosphorus City.

Il me parle également d'un projet de parc d'attractions à thème (ensuite confirmé d'après d'autres sources) sur la colline derrière le *satış ofisi*, et du côté du lac, un terrain militaire a été vendu où il sera aussi construit un gros projet (15000 appartements?). Juste en face de Bosphorus City, il pense que le petit quartier de bâtiments résidentiels populaires ne devrait pas rester longtemps, ils seront démolis, on relogera les habitants ailleurs et ils construiront une autre *site*. Et il déclare qu'un de ses oncles habite ici ! Je serai curieuse de savoir s'il s'agit du même que celui qui a un appartement à Bosphorus City... Il pense également que le long du lac, des *yalı* doivent être construits.

Pour finir, je lui ai demandé ce qu'il pensait de toute cette mode « ottomane », il a répondu que les promoteurs l'utilisaient et la modifiaient comme ça les arrangeait pour vendre. Lui ne s'identifie pas à tout ça, bien sûr.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

## Samedi 23 Mars 2013 \_ entretien avec Elmira, habitante de Bosphorus City

Je suis entrée en contact avec Elmira par le groupe facebook des habitants de Bosphorus City. Recep avait posté un message pour proposer à ceux qui le souhaitaient de se joindre à notre rencontre, Elmira avait répondu qu'elle viendrait bien mais qu'elle n'était pas disponible à ce moment, j'ai donc repris contact avec elle pour la voir à un autre moment.

J'avais déjà remarqué cette jeune femme sur la page internet parce que, passionnée de photographie, elle y poste régulièrement des clichés de la *site*.

De retour de voyage aux États-Unis et de nouveau disponible, elle m'a proposé de se donner rendez-vous un samedi après-midi. Après une visite chez des amis, elle me rejoint au Mado de la place Ortaköy, au même endroit que là où j'avais rencontré Recep.

Elmira est née dans une petite ville d'Iran avant de déménager à 12 ans à Téhéran, où elle habitait jusqu'il y a trois ans. Bien que de citoyenneté iranienne et n'ayant pas de famille dans les frontières turques, elle est Turque. Sa langue maternelle est donc également le turc. Elle a choisi de faire sa vie en Turquie pour échapper à la situation politique iranienne. Elle a 31 ans et travaille pour Nokia-Siemens en tant qu'ingénieure telecom. C'est par cette société qu'elle a pu trouver l'opportunité de déménager à Istanbul, il y a 3 ans.

Elle a d'abord été locataire dans une autre *site* (Sedef) de la rive asiatique, à Ataşehir. Il s'agit sans doute d'une des premières puisque Elmira affirme qu'elle date de 30 ans ! Cette *site* était relativement agréable pour son environnement naturel, les arbres assez âgés, etc mais ne comportait aucun équipement spécifique, seulement les résidences, qui apparemment commençait à paraître vétustes. Elle cherchait à acheter depuis presque un an mais n'avait pas tellement de temps pour chercher, ses parents, professeurs à la retraite, ont alors décidé d'y prendre part. En effet, ils étaient assez préoccupés par la sécurité de leur fille et voulaient qu'elle puisse trouver un endroit sûr, agréable et bien fréquenté. Ils se renseignaient pour elle et allaient ensuite visiter ensemble.

Ils n'avaient pas idée de l'existence de Bosphorus City, c'est simplement alors qu'ils discutaient avec une personne rencontrée à l'aéroport des raisons de leur venue à Istanbul que celle-ci leur a parlé de cette *site*. Ils sont donc venus au *satış ofisi*, ont visité et, séduite, Elmira a alors conclu l'affaire avec Sinpaş. Son appartement se situe au 6<sup>e</sup> étage d'une des tours Yeditepe, c'est un petit appartement avec seulement une chambre et salon/cuisine, dans lequel elle vit seule.

Le choix d'Elmira d'habiter ici n'est pas banal : elle travaille en effet sur la rive asiatique et doit quitter tous les jours son appartement vers 6h30 ou 7h afin d'échapper au trafic. Elle a alors seulement besoin de 45 minutes, mais l'après-midi, pour rentrer, elle met parfois 2h. Elle a une voiture mais sa compagnie organise des navettes qui passe la chercher. Elle est très intéressée par les perspectives du Marmaray, et dit vouloir l'utiliser pour aller au travail quand celui-ci sera en service. Elle ne se rend donc généralement pas en voiture au travail, mais l'utilise pour ses autres sorties.

Il lui arrive d'aller à Taksim rencontrer des amis après le travail mais la plupart du temps, elle préfère rentrer à Bosphorus City. Elle préfère de loin le calme et la sécurité de la *site*, le cœur de la ville moderne est trop fréquenté et elle ne s'y sent pas à l'aise. Après le travail, elle rentre donc généralement chez elle. Elle affirme avoir choisi de vivre assez loin du centre-ville pour échapper à la foule, au bruit, etc. Mais quand elle est à Bosphorus City, elle ne reste pour autant pas dans son appartement. Vivant seule, elle aime autant profiter des différents équipements de la *site*. Les loisirs, services, offerts par Bosphorus City sont un des plus grands avantages de ce lieu de vie. Ainsi, elle paraît très heureuse et fière de se rendre quasiment tous les jours au club de sport. Il n'est

apparemment pas très fréquenté mais elle y rencontre tout de même quelques voisins. Elle passe aussi pas mal de temps aux cafés, vient régulièrement regarder les matchs de foot (Galatasaray) à Ortaköy, où il y a toujours beaucoup de monde. Elle trouve que les gens ici sont aimables et amicaux. Les matchs de foot semblent être un réel moment de sociabilité, Recep m'en avait également parlé. Pour ces occasions, la plupart des gens préfèrent aller à Mado, elle y va elle aussi en effet plus souvent qu'à Kahve Diyarı car dans ce dernier, il faut payer une réservation.

D'après elle, les bars, cafés, restaurants de la place d'Ortaköy sont très fréquentés par des personnes n'habitant pas la *site*. Bien que cet espace soit ouvert aux visiteurs, elle espère qu'ils viennent là parce qu'ils connaissent des habitants : « Je préfère que cette *site* n'accepte pas les étrangers. ». Elle justifie cette déclaration comme elle la ponctuait : « I don't feel safe ». Ce sentiment d'insécurité, ce besoin de se sentir tout à fait à l'abri revient de manière récurrente tout au long de notre entretien. Elle poursuit avec difficulté, ne sachant pas bien quels mots choisir : « I noticed some not good things... » Elle veut me faire part de choses qu'elle aurait observé qui ne lui semble pas normales. En fait, elle a vu des gens qu'elle ne connaissait pas entrer dans la tour qu'elle habite : des filles invitent des garçons chez elles et elle n'aime pas ça. « Mais bon, ces choses existent aussi dans les *site*. », accepte-t-elle finalement.

Elle est d'accord avec moi pour dire que la population de Bosphorus City est relativement jeune. Il y a également des familles mais on les voit moins étant donné qu'ils ont leur propre vie familiale et sortent moins, ou alors plus en dehors de la *site*. Elle pense aussi qu'ils vivent principalement dans les résidences plus petites, de type « apartman », plus luxueuses et avec des appartements plus grands. Elle m'apprend également qu'il semble qu'une grande majorité des habitants est locataire, et non pas propriétaire. La plupart des femmes qu'elle a rencontré travaillent, dans des professions tout à fait valorisantes intellectuellement (avocate, ingénieure architecte).

Elle n'a pas participé aux réunions de préparation pour l'Assemblée Générale. Non pas qu'elle ne soit pas intéressée, simplement, elle est arrivée ici il y a peu de temps et rentre tous les soirs vers 18h30 ou 19h, ce qui ne lui laisse pas suffisamment de temps. Cependant, elle a déjà été à une réunion entre femmes de Bosphorus City, où il était question de parler des différentes choses qu'elles aimeraient améliorer ou changer. Elle voulait notamment parler de l'entretien des espaces communs, de la propreté. Elle pense que la *site* entière est leur maison à tous et qu'ils doivent donc la considérer dans son ensemble, en prendre soin. Elle était curieuse de savoir s'il y avait des réponses de la part de *Sinpaş Yönetimi* (la gouvernance), sachant que les autres femmes ont l'habitude d'aller rendre compte de leurs remarques.

Elle a tout à fait conscience qu'avec l'argent que lui a coûté son appartement ici, elle aurait pu en avoir un bien plus grand ailleurs. Mais elle préfère en avoir un petit ici, pour tout ce que Bosphorus City apporte en plus (aménités paysagères, équipement, services). Ses collègues qui sont venus la visiter, par exemple, ont beaucoup aimé la *site* mais pensent que c'est une folie d'acheter un appartement ici, parce que c'est beaucoup trop cher, et trop loin. Pour cette raison, elle n'est pas étonnée qu'il reste toujours des appartements vides. Elle pense que les personnes qui choisissent d'habiter ici doivent être particulièrement exigeants pour leur confort etc. Ceci dit, elle n'est pas spécialement inquiète pour Bosphorus City puisqu'elle a observé cette situation dans beaucoup d'autres *site*. Elle se demande, certes, comment est-ce qu'elles peuvent alors être rentabilisées. Si Bosphorus City perdaient ses habitants actuels et que personne ne serait intéressé pour y venir, alors elle partirait aussi. Elle n'aimerait pas vivre dans une *site* vide d'habitants. Elle a d'ailleurs visité quelques *site* comme ça, ce qui l'a tout de suite dissuadée. Elle n'aime pas les endroits trop peuplés mais elle a tout de même besoin de compagnie !

Le pourcentage de remplissage de la site ne permet pas d'organiser tous les événements

qu'ils souhaiteraient. Notamment, la fête du Nouvel An n'a pas pu se faire pour cette raison, ou la Fête du Printemps. Les principaux événements, maintenant, sont plutôt issus d'initiatives personnelles, notamment les concerts au Kahve Diyarı.

Quand elle était locataire sur la côte asiatique, sa résidence ne comportait pas d'espaces spéciaux permettant de se divertir, de rencontrer des voisins, etc. Elle aimait alors conduire jusqu'au bord de la mer de Marmara ou sur les rives du Bosphore, ce sont des lieux qu'elle apprécie énormément.

Elle ne compare pas le canal de la *site* au Bosphore, elle ne pense pas qu'on puisse dire que c'est le même en plus petit, mais elle pense que ça rend tout de même le quartier très beau. Elle aime s'y promener, prendre des photos, elle trouve les lumières particulièrement belles, surtout la nuit. Elle apprécie pourtant qu'on puisse retrouver des attributs caractéristiques du Bosphore : les deux ponts, les cafés représentatifs des quartiers. Elle pense que c'est globalement une réussite même si c'est bien sûr différent - « not that huge » - de l'original. Elle répète qu'elle aime sa *site*.

Elle a déjà utilisé les barques sur le canal, pour faire un tour avec ses parents. Elle pense que c'est une des choses qui rendent la *site* spéciale par exemple. Bien qu'elle n'ait absolument pas l'impression de vivre dans un endroit exceptionnel. Nous parlons des possibilités de connecter la *site* avec son environnement, par exemple avec le canal, à d'autres *site*, ou même au lac. Elle aimerait beaucoup ça mais ne pense pas que ce soit possible. Elle compare aussi les *site* à de petites îles, à des villes dans la ville. Elle aimerait beaucoup que l'on construise un endroit comme Disneyland où les habitants de ces différentes *site* puissent se rencontrer, comme le parc à thème qui serait en projet, voisin de Bosphorus City. Le projet n'est pas encore bien clair, et Elmira pense maintenant qu'on a peut-être utilisé cet argument pour vendre mais qu'il ne s'agira en fait que de résidences. Elle regrette qu'il n'y ait actuellement pas d'endroit pour se rencontrer proche de Bosphorus City, pas de shopping mall non plus. Pour shopping, elle doit aller jusqu'à Maslak (Istinye). Mais d'après elle, faire du shopping, c'est faire les courses, pas rencontrer des gens.

Elle est intéressée par les projets qui pourraient se développer autour de Bosphorus City et apporter ainsi de nouvelles activités, mais elle ne pratique actuellement pas ces espaces. Elle se rappelle avoir été une fois au bord du lac de Küçükçekmece, « it seems to be safe ». Mais, évidemment elle n'a jamais été dans le petit quartier (Yarımburgaz) entre le lac et Bosphorus City : elle n'a rien à y faire. Ses fenêtres donnent vers le Sud, et donc entre autre sur le lac et ce quartier. Elle est très satisfaite de cette vue et cela lui semble quelque chose d'important pour son appartement. Elle est cependant inquiète pour l'avenir de ce quartier : elle a conscience que celui-ci risque d'être démolit pour donner place à un nouveau projet, ce qui est positif en soi, mais il pourrait alors s'agir d'immeubles de grande hauteur qui modifieraient donc l'horizon et la vue sur le lac. Elle est passionnée de photographie, fait d'ailleurs partie d'un club à Küçükçekmece, ce qui va sans doute de pair avec son intérêt pour les beaux paysages.

Bien que je pense avoir compris qu'elle est pour l'instant très satisfaite par son nouveau cadre de vie, je m'assure de sa réponse : elle ne pense en effet vraiment pas à déménager. Mais elle est nouvelle ici donc, peut-être. Ça dépend de son travail et des opportunités, etc. Mais si elle avait à changer, ce serait pour quelque chose de similaire à Bosphorus City, de toutes façons, une *site* avec le même type d'infrastructures, lui permettant d'avoir des loisirs à l'intérieur même de sa résidence. Elle apprécierait aussi qu'il y ait le même type d'aménagement paysager, notamment avec un bassin ou un canal. Bien sûr, l'idéal serait que ce soit sur la rive asiatique, ou du moins plus proche de son travail. Elle adorerait habiter proche du Bosphore, mais elle ne l'envisage pas puisque c'est trop cher. Je lui demande si elle pourrait envisager d'habiter dans un appartement proche du Bosphore, pour le même prix qu'ici mais en dehors d'une *site* : pourquoi pas, mais à condition que le quartier soit particulièrement bien fréquenté.

Elle aime vraiment Istanbul, ce pour quoi elle a décidé de s'y installer et d'y passer le reste de ses jours. Elle aime le fait qu'il y ait beaucoup de beaux endroits où elle peut passer du temps, se promener, notamment les bords du Bosphore, ou encore la forêt de Belgrade. Elle espère que les grands projets (Marmaray) ne vont pas les affecter. Elle est effrayée par cette nouvelle loi qui permet aux étrangers d'acheter des terrains en Turquie, elle pense que les villes turques vont s'étendre encore plus et donc détruire les espaces naturels, ce qu'elle désapprouve tout à fait.

Elle est consciente et impressionnée par la vitesse à laquelle Istanbul croît. Elle n'est pas particulièrement effrayée par les grandes villes, mais elle pense que c'est difficile pour Istanbul parce que cette ville n'est pas suffisamment organisée, n'a pas les services, etc d'une ville de cette taille (elle la compare à New York). Elle pense également que les transports ne sont pas suffisants, que les problèmes de circulation est un défi majeur. Elle pense qu'il faut protéger la ville historique et aussi les beautés naturelles de la ville, empêcher les nouvelles et modernes constructions dans ces zones. Elle évoque le risque sismique, elle pense que ces anciens bâtiments sont cependant trop risqués. Je lui parle du projet de Tarlabası et de la reconstruction du bâtiment militaire de la place de Taksim. Elle pense que c'est tout à fait bien qu'on démolisse les anciens bâtiments pour les reconstruire à neuf : « not historical places but old places ». Elle ne connaît pas ces projets mais n'en est pas étonnée, elle est contente de les connaître. « That would be good » Elle espère que ça changera le quartier et la population qui l'habite. Elle a un moment d'hésitation, cherche à nouveau ses mots, s'excuse : « maybe it's a very selfish idea, I don't know », mais ce ne sera pas les mêmes gens qui habiteront là, puisqu'ils n'auront plus les moyens d'y rester. Elle n'aime en effet pas fréquenter les quartiers trop pauvres, elle ne s'y sent pas en sécurité, le taux de crime est trop élevé. Elle répète qu'elle n'est pas égoïste mais que, oui, elle préfère ces endroits de shopping et loisirs réservés aux personnes ayant les moyens de s'y adonner. Pour exemple, elle me confie ne pas aimer Taksim, mais Nişantaşı (quartier traditionnellement chic et bourgeois de la ville du XIXe).

Elle préférerait habiter une plus petite ville, sur le bord de la mer de Marmara par exemple (İzmir). Parce qu'elle n'aime pas la foule des grandes villes. Elle affirme que c'est une raison pour laquelle elle a choisi d'habiter à Bosphorus City. A Istanbul, elle aime les gens, elle les trouve aimables, amicaux. Elle n'est pas intéressée par la dimension internationale, l'important est qu'elle se sente en sécurité, et que les gens soient chaleureux, sympathiques.

Elle a voyagé dans plusieurs pays d'Europe et également aux Etats-Unis, pour vacances mais généralement avec son travail. A choisir, elle préférerait habiter en Allemagne (elle a été à Düsseldorf). Elle n'aimerait pas habiter en Italie (Rome est intéressante historiquement mais elle n'a pas aimé le *neighborhood*).

Elle m'invite à visiter son appartement, s'excuse de ne pas avoir fait le ménage, m'offre un café turc. Nous continuons la conversation informellement. Elle me propose de parler de moi à des voisins pour que je puisse en rencontrer d'autres habitants. Elle me propose de me conduire jusqu'au *metrobüs* ou tramway pour que ce soit plus facile de rentrer chez moi. Elle me propose même de m'amener au terminus de bus, à 5 minutes à pied de la *site*.



C'est Elmira, rencontrée un mois plus tôt, qui m'avait promis de parler de moi à un de ses voisins, Ersin, qu'elle pensait architecte et donc plus apte qu'elle à m'aider dans mes recherches. Elle a donc tenu promesse et nous a mis en relation via facebook. Ersin s'est alors excusé : il n'est pas architecte mais urbaniste, ça m'arrange à vrai dire.

Ersin est né à Antalya, qu'il a quitté après le lycée pour aller à l'université, en 2007. Brillant étudiant, il a pu entrer à İstanbul Teknik Üniversitesi, de laquelle il a été diplômé l'année dernière, en 2012. Il a commencé à travailler alors qu'il était encore étudiant, pour une compagnie s'occupant de projets de rénovation urbaine, il s'occupe actuellement de la transformation de Gaziosmanpaşa. Il se rend au bureau en voiture, en environ 45 minutes, selon le trafic (20km de distance).

Son père travaille actuellement en Inde, pour une compagnie turque de construction. Sa mère et ses deux sœurs sont toujours à Antalya. Une de ses sœurs, plus âgée que lui travaille pour une compagnie logistique dans la zone portuaire ; la plus jeune est toujours étudiante. Il essaie d'aller assez régulièrement à Antalya. Il arrive que sa famille vienne lui rendre visite à İstanbul, ils séjournent alors chez lui.

Il a seulement été une fois à Berlin, pour 3 jours, rendre visite à son oncle qui avait alors des ennuis de santé. Il voulait aller en Erasmus à Autriche et n'a finalement pas pu. Il voulait aussi aller en Ohio, où il avait été reçu dans une université. Mais il a finalement préféré continuer à travailler.

Quand il était étudiant, il habitait avec un ami à 4. Levent. Alors qu'ils entraient tout les deux dans la vie active, ils ont du déménagé : son colocataire avait trouvé un travail à Kocaeli, région orientale voisine d'Istanbul, et lui-même ne souhaitait pas rester dans cet appartement, qu'il assimile au statut d'étudiant. Il a donc cherché par l'intermédiaire d'un site immobilier un nouvel appartement à louer correspondant à sa nouvelle vie. Il n'avait pas beaucoup de temps pour chercher (« quand on habite à İstanbul, on travaille beaucoup, on a besoin de beaucoup de temps pour le travail, et on n'a pas beaucoup de temps pour sa vie ») et est donc allé au plus rapide. Il avait déjà décidé de vivre dans une *gated community* (il n'est pas censé dire ça en tant qu'urbaniste, répète-t-il, il essaie de m'expliquer pourquoi, je crois comprendre que c'est surtout pratique pour les voitures) et un de ses amis lui avait parlé de Bosphorus City, il a cherché sur internet, a regardé la vidéo de présentation qui lui a plu. Il a alors cherché s'il y avait d'autres offres similaires mais est resté sur sa première impression. Il a finalement rencontré un conseiller de l'agence immobilière Varyap avec qui il a parlé et qui a trouvé un propriétaire de Bosphorus City cherchant à louer son appartement. Il loue donc ici un appartement de type 1+1 dans la même tour Yeditepe qu'Elmira, au 7<sup>e</sup> étage, pour 1000TL par mois (425€ selon le cours actuel des monnaies). Il pense que le prix est normal pour ce projet, parce qu'il y a beaucoup de services disponibles, d'importants espaces d'agrément et que « people are different, like, good (rire) ». Il est d'accord pour dire que les loyers sont à peu près similaires à un bon appartement en centre-ville, mais il préfère vivre ici pour éviter la foule. S'il devait déménager, il irait dans une autre *gated community*. Je lui pose la question de la sécurité parce qu'il n'aborde pas le sujet lui-même comme un des avantages de la *gated community*. Il admet que la sécurité est un problème en centre-ville mais ne développe pas plus.

En tant que locataire, il n'est pas spécialement intéressé par les réunions d'habitants. Il n'a pas spécialement de plaintes, de requêtes. Il me dirige vers le groupe facebook des habitants, pour avoir des informations là-dessus. Il dit que généralement, les gens ne se plaignent pas d'habiter à Bosphorus City, que la *site* en elle-même correspond aux besoins des gens, mais qu'ils se plaignent des finitions, de la qualité des détails, etc.

Il dit qu'en tant qu'urbaniste, il n'approuve pas le modèle des *gated communities*, « nous devons créer des villes vivantes ». Il désapprouve par exemple l'absence de connexion entre les

différentes opérations, il prend l'exemple de Bosphorus City, de la zone militaire et de l'hôpital voisins. Ce qui fait la différence pour lui, à Bosphorus City, est la présence des commerces et divers équipements de loisirs. Ils permettent ce qui n'existe pas dans une *gated community* standard, permet une vie sociale à l'intérieur de la *site*, qui n'est alors plus simplement une enclave résidentielle mais se rapproche d'un quartier de ville. « Tous les gens travaillent dur, quand il rentrent chez eux, ils veulent seulement se reposer. », Bosphorus City leur fournit des distractions, permet des interactions sociales sans qu'ils aient à se fatiguer dans les transports. Il parle de « tirance » : mot-valise « tired/distance ». S'il y avait d'autres services dans le voisinage de la *site* il pense que les habitants aimeraient en profiter, ils ne resteraient pas forcément à l'intérieur, ils pourraient s'y rendre à pieds ou bien à vélo. D'après lui les gens aiment faire du vélo ici, s'il y avait des activités non loin de la *site*, ils utiliseraient leur vélo pour s'y rendre. Par exemple au futur parc à thème. Lui ne pense pas spécialement qu'il y ira, cela ne l'intéresse pas vraiment.

Il a l'habitude d'aller au fitness center, qu'il apprécie notamment parce que ses employés sont très accueillants, comme tous les gens travaillant dans la *site* : « all the people who are working in that project are good people ». Il fait ses courses à Migros, va souvent à Mado (son café préféré), à Kahve Diyarı, Emirgan, simplement pour écouter de la musique. Quand il rentre chez lui, il préfère passer du temps dans les espaces extérieurs communs de la *site* plutôt que de rester chez lui. Il pense que le faux Bosphorus est très efficace, « water is a strong element », il dit que sur toutes les places, on veut voir une fontaine. S'il y a des bassins ou des canaux dans presque toutes les *site* réputées, c'est parce que les constructeurs ont compris que cela est vraiment efficace.

Il n'a pas d'habitudes dans le centre-ville : son travail lui prend beaucoup de temps et n'a pas envie de passer du temps en ville après, ou même le week-end. Ses amis sont maintenant trop loin, il ne les voit donc plus tellement. Il admet cependant que le fait de vivre à Bosphorus City ne simplifie pas les choses, que c'est plus compliqué pour ses amis de venir jusque chez lui. Cependant, il pense que les relations sociales sont très bonnes à l'intérieur de la *site*, notamment parce qu'il y a beaucoup de jeunes actifs vivant ici. Quand il vivait à 4. Levent, en tant qu'étudiant, il passait plus de temps en ville mais cela n'est plus vraiment possible maintenant.

Je lui demande s'il a déjà été dans le quartier voisin de Bosphorus City, Yarımburgaz ou Altınşehir, ce à quoi il répond que ce sont des *gecekondu* ('slum areas'), et généralement, les gens qui vivent là sont 'bad', ajoute-t-il avec un rire nerveux. Il parle de l'interdépendance entre les gens qui vivent là et leur environnement : ils habitent ici parce qu'ils sont pauvres, et ils restent pauvres parce qu'ils vivent ici. Il parle aussi de la consommation de drogues, selon le même cercle vicieux. Il fait ensuite un parallèle intéressant avec les *gated communities* : celles-ci sont fermées aux étrangers, mais d'après lui, les *gecekondu* sont également des quartiers fermés, il est très difficile d'y rentrer parce qu'on ne s'y sent pas à l'aise. L'autre similitude serait l'importance des relations sociales, l'appartenance à un même groupe.

Lorsque je lui demande s'il se sent à Bosphorus City comme dans un petit Istanbul, l'image vendue par Sinpaş, il répond d'abord que non parce qu'il n'y a pas les mêmes problèmes de circulation et de stationnement ! Ensuite il admet qu'en effet, on reconnaît des caractéristiques d'Istanbul mais finalement, il déclare qu'il se sent à Bosphorus City n'importe où mais pas à Istanbul. Plutôt dans une ville méditerranéenne. Il assume être fier de vivre à Bosphorus City mais pas fier de vivre à Istanbul. Il dit que, lorsqu'on l'appelle et lui demande où il est, il ne répond pas qu'il est à Istanbul mais à Bosphorus City. Cette donnée lui semble plus importante, il pense davantage vivre à Bosphorus City qu'à Istanbul.

Il aimerait beaucoup retourner vivre à Antalya, ou dans une autre ville de la côte méditerranéenne. Il dit qu'il n'aime pas tellement Istanbul, il se sent plus appartenir à Antalya qu'à Istanbul. Istanbul est trop grande, trop peuplée. Il pense aussi que les relations amicales qu'ils lient

ici sont beaucoup moins fortes que celles de sa ville natale. Il a seulement un oncle à Istanbul mais il ne le voit pas. Pourtant quand il part d'Istanbul, cette ville lui manque. Il regrette le côté positif de ce qu'il n'aime généralement pas, ce qui caractérise une grande ville, l'animation des rues notamment.

Il pense qu'Istanbul sera mieux d'ici quelques années, grâce aux nombreux projets en cours ou programmés. Il parle des projets de rénovation de la ville ancienne, mais aussi de la planification de l'extension de la ville (troisième pont). Il lui semble important de réduire la densité, de construire plus d'étages et dégager de l'espace. Le ratio légal turc d'espaces verts par habitant est de 10m<sup>2</sup>, mais à Istanbul il est de 3m<sup>2</sup>. Il explique différents éléments qu'ils doivent prendre en compte en tant qu'urbanistes, notamment des connexions entre différents éléments. Je lui demande comment il peut relier une *gated community* à un *gecekondu*, il propose des parkings communs... Ou bien de *shopping malls*, ou alors des espaces verts. Il explique aussi qu'il faut amener du travail dans ces régions, leur offrir de nouveaux emplois et améliorer leurs conditions de vie, ce pour quoi ces projets urbains sont nécessaires.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE LYONS  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

## Lundi 4 Mars 2013 \_ entretien avec Şeyma Akot, employée de Bosphorus City *Yönetimi* (gestion)

Après un voyage non des plus simples, non des plus courts, j'arrive au *satış ofisi* (bureau de ventes) qui me semblait aussi rassembler les bureaux des gestionnaires de Bosphorus City. Erreur. Mais il fallait que je gravisse la colline sur laquelle il est juché pour m'en rendre compte. Les hôtes d'accueil ont donc demandé à un des employés de me reconduire en voiture jusqu'aux portes des bureaux.

Ceux-ci se situent à l'intérieur de la cité, ne sont donc pas accessibles aux visiteurs. Ils sont cependant proches de l'extérieur, derrière la place publique d'Ortaköy. L'architecture n'a rien à voir avec celle du bureau de vente : seulement quelques bureaux alignés entre la rue et le couloir les desservant. Le bâtiment n'a en effet qu'une façade, il est imbriqué dans une colline qui dissimule également des parkings souterrains.

Une jeune fille m'y attend, je ne serai donc pas reçu par İsmail Şenel, spécialiste des relations clients, mais par une étudiante en architecture travaillant trois jours par semaine depuis neuf mois à la gouvernance de Bosphorus City. Elle ne reflète donc sans doute pas tout à fait le point de vue de Sinpaş mais elle a bien sûr pu m'apprendre différentes choses sur Bosphorus City.

Malheureusement, notre entretien a été assez décousu : n'ayant pas spécialement de bureau adéquat pour me recevoir, nous avons d'abord discuté en marchant autour de la *site*, je n'ai donc pu regarder ma grille d'entretien et prendre des notes qu'une fois de retour aux bureaux, alors que le principal avait déjà été abordé. Nous avons également été confronté au problème de la langue, notre niveau d'anglais n'étant pour toutes les deux que trop moyen, il est souvent arrivé qu'elle réponde à côté de mes questions sans que je n'arrive à lui faire comprendre ce que je voulais savoir.

Dans notre promenade, elle aura insisté sur quelques points remarquables : le pont imitant celui sur le Bosphore, et la mosquée imitant celle d'Ortaköy. Elle a l'air particulièrement satisfaite de celle-ci, assez jolie il est vrai, mais regrette qu'elle soit trop petite, notamment les vendredis, jour principal de prière.

Selon elle, la première idée de Bosphorus City est donc de Avni Çelik, fondateur et à la tête du groupe Sinpaş. C'était en 2005, il a alors contacté l'architecte allemand Albert Speers qui l'a aidé à mettre en forme son idée. Ses esquisses ont été modifiées à quatre reprises afin de satisfaire la vision de Çelik, chose apparemment assez exceptionnelle, au vu de la notoriété de l'architecte. Mais, comme ne l'a cessé de répéter Şeyma, le plus important c'est Sinpaş, pas l'architecte. Sinpaş est très connu en Turquie, et c'est sa notoriété qui compte, pas celle de l'architecte. Elle ajoutera également que l'intérêt de l'opération est de vendre, pas son écriture architecturale. Et pour vendre, c'est l'idée, le concept, qui compte, pas sa définition architecturale. Quand on vient à Bosphorus City, on ne s'étonne pas de la qualité de chaque bâtiment, on s'émerveille de l'image globale qu'on nous donne à voir.

Sur cette même idée, elle ajoute que par exemple, le concept d'Istanbul Sarayları est également très bon, et que son nom accrocheur est particulièrement vendeur : « Tout le monde veut vivre dans un palais. » Alors qu'elle insiste sur le caractère nécessaire du clinquant des projets afin de pouvoir les vendre, elle semble s'en excuser en ajoutant « tu sais, les Turcs sont comme ça, ils ont besoin de montrer qu'ils ont une belle voiture (...) » Il semble qu'elle veuille dire que Sinpaş leur rendrait simplement service en assouvissant leurs désirs de reconnaissance sociale, qu'ils ne font que répondre à la demande.

Pour ce qui est du choix de localisation du projet, la réponse lui paraît relativement évidente : simplement, l'endroit est très bien situé par rapport aux différentes dessertes

(notamment le TEM, l'autoroute d'Istanbul) et sera très prisé d'ici quelques années étant donné qu'il n'est pas si loin du centre de la ville, par rapport à la périurbanisation qui ne cesse de croître. Il s'agit donc d'un « bon investissement » à l'échelle d'Istanbul. Elle note aussi que Küçükçekmece est en train de changer : il y a quelques années, personne ne voulait y habiter, étant un arrondissement relativement connu pour sa forte proportion de *gecekondu*. Aujourd'hui, les *site* tendent à remplacer ces derniers, et il devient enviable d'habiter cette partie d'Istanbul.

Alors qu'il me semblait que les relations avec la municipalité étaient assez étroites, travaillant dans une direction commune, cette question n'a absolument pas paru faire sens à mon interlocutrice. Pour elle, évidemment, il y a des règles de l'İBB (İstanbul Büyük Belediyesi, soit Municipalité Métropolitaine d'Istanbul) à respecter, et si Sinpaş refuse de s'y plier, la municipalité peut intervenir et démolir les bâtiments ne répondant pas aux normes.

J'aurais également voulu connaître l'importance des réseaux entre les différents corps de métier, s'ils s'adressent toujours aux mêmes entreprises ou bien si cela n'a pas d'importance. Mais je n'ai pas réussi à faire comprendre cela à Şeyma, peut-être était-ce trop confus, peut-être ne savait-elle rien à propos de cela, c'est également tombé à l'eau.

Elle connaît cependant assez bien le déroulement du projet, les différentes phases. La première idée date donc de 2005, et le début de la construction de 2008. Ces trois années ont bien sûr permis de préciser le projet, mais a aussi été nécessaire pour procéder à l'excavation. Dans cet intervalle ont aussi été vendus une importante part des appartements, alors même qu'aucune campagne de communication n'est entamée. En effet, Sinpaş est un promoteur immobilier très réputé et les investisseurs principaux surveillent de près son activité (ce que me confirmera Recep). D'après elle, les différentes publicités à propos de Bosphorus City et notamment la première vidéo passant à la télévision datent seulement de 2009.

Pour ce qui est de la communication du projet, rien d'étonnant donc, elle affirme que les gens vivant ici sont riches et dans ce qu'elle a dit précédemment, nous pouvons aussi comprendre que les paillettes-concept et autres froufrous sont bien destinés à des personnes désireuses de reconnaissance sociale. J'ai aussi pu apprendre que la communication du projet sort des frontières turques, notamment vers la péninsule arabique. Elle explique que beaucoup de personnes étrangères vivent à Bosphorus City, des Européens, des Américains, des Arabes.

Les ventes se passent dans l'essentiel au bureau de ventes de Bosphorus City (celui-même situé à côté de la *site*, auquel j'ai pu me rendre plusieurs fois) : les intéressés appellent généralement Sinpaş puis s'y rendent, on leur propose alors de visiter le quartier. Dans le bureau de vente, j'ai aussi appris des hôtesses d'accueil que les acheteurs peuvent visiter deux appartement-types et choisir la décoration (papier-peint, carrelage...)

D'après Şeyma, confirmé par Recep, actuellement, 65 % des appartements sont vides, certains restent invendus, d'autres sont simplement inoccupés. Ce qui explique ce calme... La façon dont elle me l'a annoncé m'a semblé assez naturelle mais sans doute aurais-je dû rebondir pour lui demander si c'était bien normal.

Quand je lui demande si les prix comme le European Property ou salons comme le MIPIM leur apportent des clients, elle acquiesce simplement avec un sourire entendu.

Cette notoriété de Bosphorus City dans les salons immobiliers lui paraît assez évidemment le signe d'un tournant pour Sinpaş. Bien qu'ils étaient déjà leader sur le marché turc, ils deviennent encore plus importants et dignes de la confiance de leurs clients.

Malgré cela, elle reste catégorique sur l'impossibilité que des intéressés puissent simplement visiter Bosphorus City sans autre motif. La sécurité est d'après elle intransigeante et les appelle très régulièrement pour régler ce genre de problème. S'il s'agit en effet de personnes pouvant entrer, ils n'hésitent généralement pas à appeler plusieurs fois pour s'assurer de la réponse. İsmail Şenel,

responsable ayant arrangé cette rencontre, m'a d'ailleurs demandé d'un air suspicieux comment est-ce que j'avais pu pénétrer la *site* lors de ma visite en novembre.

Cette reconnaissance de la compagnie et de l'opération ne fait cependant pas beaucoup parler des étudiants et chercheurs selon Şeyma, elle n'a pas souvenir d'avoir eu affaire avec certains d'entre eux dans les neuf mois où elle a travaillé ici. J'apprendrai pourtant par Recep qu'une étudiante hollandaise en culture turque (?!) a également écrit son mémoire de Master sur Bosphorus City il y a à peine un an.

Pour ce qui est de leur travail au bureau de gestion, ils s'occupent de recevoir les plaintes et demandes des habitants. Quand je lui demande de quel genre de demandes il s'agit, elle cherche un moment puis répond « toutes sortes de plaintes. Pas importantes. » Mais ils viennent tout de même apparemment très souvent.

Elle insiste sur la politique de Sinpaş : ils ne font pas seulement construire une *site*, mettre des habitants dedans et laisser aller. Sinpaş reste présent pour s'occuper de tout. Ils sont donc là pour les habitants et restent à leurs côtés. Par exemple, une succursale de Sinpaş, Kentsel, offre tout type de services, dont l'entretien des espaces communs et privés. Après vérification, la gouvernance entière de Bosphorus City lui revient, de fait.

Les règles à respecter dans la *site* sont d'après elle d'abord celle de l'İBB, puis celles de Sinpaş. Les acheteurs signent le cahier des charges (une trentaine de pages) en même temps que la transaction. Ils peuvent apparemment changer l'organisation de leur appartements, faire des travaux comme bon leur semble puisqu'ils sont propriétaires, ils n'ont pas à en rendre compte à Sinpaş. Pour ce qui est de Bosphorus City dans son ensemble, elle affirme qu'on peut imaginer y apporter des évolutions mais quand je lui demande quoi, elle revient dessus : « de petits changements. »

Quand je lui demande ce qu'il faut retenir de Bosphorus City, quel est son atout majeur, elle répond sans trop d'hésitation que c'est encore une fois le concept, l'idée d'un petit Istanbul. « When you are coming here, you can see a picture of Istanbul. »

Elle a généralement l'air assez emballée par ces projets, Bosphorus City et Istanbul Sarayları, et est curieuse de savoir ce que j'en pense. Je me suis contentée de répondre que c'était impressionnant. Elle me demande si j'aimerais vivre ici, ce à quoi je réponds que non, parce que c'est trop loin du centre-ville. Elle est d'accord avec ça, elle habite à Şişli et va à la fac à Beşiktaş (arrondissements voisins de Beyoğlu, considéré comme le centre de la ville moderne), elle estime être trop jeune pour habiter ici. Elle est d'accord sur le fait que c'est trop loin du centre de la ville mais ajoute que ça devrait changer d'ici une dizaine d'années, que ce sera alors très convoité. Son respect pour Sinpaş semble réellement important, d'autant plus qu'un des Çelik, apparemment Avni, la tête pensante de Sinpaş, serait son professeur à la faculté. Elle sait donc certaines choses sur Bosphorus City par ses cours. Et là-dessus, j'aurais du lui en demander plus...

Samedi 20 Avril 2013 \_ Şeyma Akot et Serhan Hoccoğlu (architecte pour Kentsel)

Après un mois et demi, je revois Şeyma, pour lui poser quelques questions que j'avais oubliées de lui poser, quelques précisions qui me semblent nécessaires.

J'apprends donc que la première personne ayant emménagé à Bosphorus City est Semih Okan, le 28 septembre 2010, dans un appartement de type 3+1, numéro 14 du bâtiment 17D. Je n'en demandais pas tant...

Depuis, 70 % de la *site* a été vendue. 40 % des propriétaires louent leurs appartements.

Ce taux de remplissage est tout à fait normal, et même bon d'après eux. Bosphorus City comme Istanbul Sarayları sont de très bonnes *site*, AquaCity et Akasya également. La première raison avancée est qu'il s'agit de la première *site* concept de Turquie.

Les appartements ayant eu le plus de succès sont ceux de type 3+1 (donc plutôt familiaux), puis 2+1 et ensuite 1+1. Et donc, les plus difficiles à vendre sont les plus grands de type 4+1 et 5+2, correspondant aux *yali* et aux *yali apartmanları*, les appartements proche du 'Bosphore', les seuls n'étant pas dans des tours, et aussi les plus chers, évidemment. A vrai dire, Sinpaş les a vendus, mais ce sont les personnes qui veulent les revendre maintenant qui éprouvent des difficultés, comme l'avait d'ailleurs suggéré Recep.

J'essaie d'expliquer à Şeyma qu'il me semble bizarre que les appartements de Bosphorus City revendus sur le marché sont à peu près 10 % moins cher que ce que propose Sinpaş, elle répond que c'est normal, que les gens ont à payer plus cher pour être les premiers habitants, que la valeur baisse ensuite à chaque nouveau changement de propriétaire. Elle ne semble pas vouloir parler des investissements immobiliers.

Quand je leur demande quand est-ce que les ventes sont au plus fort, ils me répondent sans hésiter l'été, le printemps. Cela me paraît assez irrationnel mais je ne l'ai pas relevé.

J'apprends également qu'il n'y a a priori pas de problème de statut des rues de Bosphorus City parce que celles-ci sont entièrement situées sur les parcelles de Sinpaş, pas en limite de parcelles. En fait, Bosphorus City est un empilement de quatre parcelles, que traversent ces rues sans tracer leurs limites. D'après l'architecte de Kentsel, ils auraient en effet pu tracer des rues entre chaque parcelle et dans ce cas seulement, les rues auraient dues être rétrocédées à la municipalité.

Kentsel est une compagnie constituée de 98 personnes, gérant 800 employés dont 14 travaillent à Bosphorus City Yönetimi et 3 au bureau de vente Kentsel de Bosphorus City.



## Vendredi 03 Mai 2013 \_ rencontre avec Anil Özdemir au siège de Sinpaş

Deux jours auparavant, je m'étais rendu par curiosité au siège de Sinpaş pour voir à quoi ça ressemble, et dans l'espoir de rencontrer des personnes concernées par mes préoccupations. Le bâtiment est situé dans un quartier résidentiel de Beşiktaş, ni particulièrement cossu, ni populaire, calme mais vivant, à mi chemin entre Taksim (cœur de la ville moderne) et Levent (centre d'affaires). Il s'agit d'un assez gros bâtiment en demi-cercle d'une petite dizaine d'étages, vitré sur la partie courbe qui donne sur une avenue, opaque sur l'autre façade, seulement ouverte sur le hall d'entrée. Seul indice que la situation n'est pas tout à fait incongrue : le nom d'une autre compagnie de promotion immobilière, Renaissance, surgit de derrière quelques immeubles.

J'entre par la porte à tambour, hésite en voyant les tourniquets à reconnaissance digitale face à moi, avant de voir le portique de sécurité donnant sur les hôtes d'accueil. Celles-ci écoutent la raison de ma venue, appellent la personne concernée et m'indiquent le numéro de l'étage. Dans l'ascenseur, une vidéo promotionnelle pour un des projets de Sinpaş se déclenche à mon entrée. Lors de mes deux visites, à l'étage 3 comme au 6<sup>e</sup>, à la sortie de l'ascenseur je me trouve face à des réceptionnistes, qui m'indiquent à nouveau le chemin à suivre : le bureau de ma première interlocutrice (Bengü Küsmen, responsable des relations clients) qui m'a ensuite arrangé un entretien avec une personne plus au fait de mes préoccupations, Anil Özdemir, représentant marketing et ventes internationales.

Je rencontre donc ce vendredi matin M. Özdemir dans la petite salle de réunion. Il ne semble pas même avoir 30 ans, porte bien évidemment un costume cravate, boutons de manchettes et mouchoir assorti dans la poche de poitrine. Il annonce rapidement qu'il n'est pas sûr d'être en mesure de répondre à toutes mes questions, aimerait convoquer une autre collègue, vice manager de la publicité et des communications (Songül Döğüşgen), malheureusement en déplacement. Il me fait comprendre qu'il préfère que je n'enregistre pas l'entretien, trop peu sûr de l'exactitude de ses propos. Il m'invite cependant à envoyer un mail de questions auquel il pourra répondre, ainsi que sa collègue, de manière plus officielle.

Ainsi, il présente l'activité de Sinpaş GYO comme constructeur de résidences, principales comme secondaires, de vacances. Il précise qu'ils préfèrent investir des territoires non développés, des villes satellites ("*satellites towns*"), sur lesquels ils s'inscrivent en précurseurs, et où viennent ensuite s'ajouter d'autres compagnies. En effet, Sinpaş jouissant d'une très bonne réputation en Turquie, il semble que là où va Sinpaş, les autres suivent. Cet attrait et le développement qui s'en suit fait prendre de la valeur au terrain, finalité de l'opération si je comprends bien. Par exemple, Bosphorus City est arrivé à Halkalı alors que ce quartier était encore très majoritairement populaire pour ne pas dire pauvre, mais ses potentialités étaient déjà là : le projet de parc à thème connu, le lac et la proximité de l'autoroute allaient sans tarder faire grimper les valeurs.

La réputation de Sinpaş fait aussi que la plupart des acheteurs (plus de 70 % dans le cas de Bosphorus City) investissent dans l'opération avant que celle-ci ne soit construite, au regard des plans et maquettes. En effet, ils bénéficient d'avantages financiers conséquents et font donc un investissement plus intéressant, et relativement sûr au regard de la côte de Sinpaş.

Anil ne peut me donner de renseignements précis sur le coût des opérations de communication, me demandant de me référer à sa collègue. Cependant il est au fait des différents procédés : affichage, vidéos, mais aussi événements. Il me parle notamment de la venue de l'entraîneur du Real Madrid l'année dernière pour la promotion d'Istanbul Sarayları. Il explique que de faire venir des célébrités oblige les médias à se déplacer sans qu'ils aient à les rétribuer, et fait

donc parler de l'opération, et dans le même temps montre que Sinpaş dispose d'un carnet d'adresse important, ce qui assoit leur réputation.

Il me parle par lui-même du MIPIM alors que nous évoquons les architectes de Mimarlar Workshop, ayant donc reçu deux prix cette année avec notamment Bosphorus City. Il estime cet événement très important, et ces prix les plus prestigieux du monde en matière d'immobilier. Il précise que si des représentants de Sinpaş y étaient présents, Sinpaş n'y a pas de stand. Cela ne correspond pas à leur stratégie marketing, si je comprends bien, ce serait à la fois compliqué et coûteux alors qu'ils n'en ont pas besoin. Ils se rendent cependant à l'événement afin d'analyser la situation immobilière globale, s'y faire remarquer et lier des contacts utiles.

Nous n'avons pas directement parlé de la situation immobilière à Istanbul, sans doute aurais-je du lui demander ce qu'il pense d'une possible saturation du marché, mais j'évoque tout de même les 30 % vides de Bosphorus City : est-ce normal ? Il avoue être étonné par ce nombre, étant donné que plus de 95 % a été vendu. Il l'excuse par l'hypothèse que certaines personnes font sans doute des travaux avant de s'installer. Ajoute que ce peuvent aussi être des résidences de vacances, vide une grande partie de l'année donc. Pense que les investisseurs ne faisant rien d'autre qu'attendre que leur bien immobilier prenne de la valeur sont trop peu nombreux pour être sérieusement pris en considération.

J'apprends que la part des investisseurs étrangers est continuellement croissante, notamment de la part des pays du Golfe persique, pour une moindre part, des Européens. Il s'agit d'une autre explication de l'inoccupation des lieux : ces personnes ne pouvant y résider la majeure partie de l'année, ne s'y rendant que pour quelques semaines tout au plus.

Alors qu'il me raccompagne au rez-de-chaussée, je lui demande quels sont les projets actuels de Sinpaş. Il me parle d'un projet cette fois-ci prenant place en centre-ville, dans le quartier d'affaires, la double tour Time Bomonti. Il me conduit alors devant une porte qu'il ouvre par une combinaison de touches, derrière laquelle trône une impressionnante maquette du projet. Sûrement un *satış ofisi* provisoire.

## Mercredi 24 Avril 2013 \_ rencontre avec Mimarlar Workshop

Après leur avoir envoyé un mail leur demandant quelques précisions sur leur rôle dans la conception de Bosphorus City, les architectes de Mimarlar Workshop m'invitent à venir les rencontrer à leur bureau. Je me rends donc – non sans difficultés – à l'adresse donnée, quelque part à la limite des arrondissements d'Üsküdar et de Kadıköy. Rien de semblable à ce que j'avais imaginé : à la place de larges avenues bordées de tours de bureaux, un quartier résidentiel bucolique, rues arborées, maisons de taille moyenne et petits jardins. Il semble cependant que plusieurs ateliers et petites entreprises remplacent certaines familles. Les bureaux de Mimarlar Workshop sont installés dans une de ces résidences, simplement signalés par un écriteau. Je sonne au seul interphone, on m'ouvre la porte sans question. Dans l'entrée, deux réceptionnistes m'accueillent derrière un comptoir. L'une d'elle m'accompagne à l'étage, où travaillent une dizaine de personnes parmi des maquettes d'études et des essais d'impression. Sur les écrans d'ordinateurs, AutoCAD. Que des femmes, seul un homme. Moyenne d'âge, 35 ans. Berna Açık Tunşbaşı, mon interlocutrice jusqu'à présent, me salue chaleureusement et me présente Burak Karaca (seul homme, donc), responsable du projet de Bosphorus City avec le couple d'architectes fondateur de Mimarlar Workshop, Mehpare et Alp Evrenol.

L'agence compte 38 architectes, et ne s'occupe donc que d'architecture, ils travaillent avec des bureaux extérieurs pour les études d'ingénierie et la conception paysagère. Ils ne produisent pas non plus eux-même les images de présentation des projets. Ils travaillent presque exclusivement avec Sinpaş (13 projets sur 16), et toujours pour des promoteurs, pour des opérations de type *gated community*, incluant ou pas des espaces commerciaux (à l'exclusion d'un projet de lycée).

Et pourtant, à l'issue d'une heure de discussion, ils m'auront convaincu qu'ils n'aiment vraiment pas les *gated communities* et détestent cordialement Sinpaş. Ils expliquent qu'ils n'ont pas d'autre choix s'ils veulent travailler en tant qu'architecte à Istanbul. Ils essaient donc de faire de leur mieux pour rendre leurs projets un peu plus proches de leurs convictions. Ils privilégient notamment les espaces extérieurs, ouverts au public si possible, afin de permettre des interactions de voisinage. Sur leur site internet, dans la description du projet de Bosphorus City, ils insistent sur le fait que les espaces verts ne sont pas des résidus aléatoires (« *the green spaces are not random residual spaces of green* ») mais spécifiquement conçus en tant qu'espaces de rencontre. Je comprends aussi que dans leur conception, les visiteurs de Bosphorus City pouvaient accéder aux cafés et restaurants de l'intérieur de la *site*, se faisant conduire en bateau sur le Bosphore. Pourtant, je n'ai jamais vu de barques disponibles au niveau de la place Ortaköy, et encore moins de gondoliers. Il semble que malgré leurs bonnes intentions, l'administration a toujours le dernier mot et beaucoup d'idées restent vaines.

Le concept de 'petit Istanbul', de reconstitution du Bosphore et de ses quartiers en miniatures est pour eux un concept pour vendre, pour se distinguer, qui ne regarde presque que Sinpaş, pas eux. Leur seule participation est la réinterprétation des *yalı* et en allant chercher un peu plus loin, l'offre d'espaces extérieurs de rencontre, comme on peut lire sur le website : « *the values of Istanbul's daily urban life are protected with means of socializing in open spaces.* » Leurs intentions sont donc bien distinctes de celles de Sinpaş et leur contribution au projet excède de peu la conception des bâtiments. Les illustrations présentes sur leur site sont d'ailleurs des photographies du projet après construction, à peine habité, et non pas les images de présentation des brochures. Images qu'ils confient ne pas apprécier, trop chargées de mobilier, personnages ; sans doute trop idéalisantes.

Ils ne sont donc pas non plus auteur du plan masse initial, en effet conçu par Albert Speer en première phase du projet. Ils héritent de la conception du projet en 2006, sur laquelle 15 personnes travailleront pendant deux ans, nuit et jour ajoutent-ils en souriant. Les plans de masse de Bosphorus City et Istanbul Sarayları ont été conçus en même temps et ont tous les deux du être simplifiés. Albert Speer avait notamment imaginé le 'Bosphore' continuer sans interruption entre les deux opérations, il intégrait aussi une 'Corne d'Or' sur la parcelle d'Istanbul Sarayları, sortant ensuite de ses murs pour rejoindre un bassin de rétention. Le projet a donc certes perdu en complexité, sans doute également en qualités, mais sûrement gagné en rentabilité.

Leur parti dans la conception des bâtiments était notamment d'offrir une grande variété d'appartements (80 unités différentes). Ils assument une architecture moderne, ce qui paraît évident dans les tours Yeditepe, Saraybahçe, Göl Kule ou encore Erguvan, c'est plus délicat dans la réinterprétation des *yali*. On n'échappe pas au pastiche, et je me permets de douter de leurs qualités tant d'espace que constructives. J'apprends en effet que ceux-ci sont, sans surprise, construits en béton et recouverts d'un matériau hybride imitant le bois (mais contenant quand même en peu de bois, précisent-ils cyniquement). Ils coûtent à la construction 150 000 \$ (ils me donnent le prix en dollars), soient un peu moins de 270 000 TL (115 000 €) et sont vendus environ 3 000 000 TL (1 300 000 €). Ils sont pourtant au cœur du projet tels qu'on nous le donne à voir, tel qu'il s'affiche et se montre. Ils sont en sans doute aussi caractéristiques, représentatifs de la pertinence discutable du concept et de son paradoxal effacement.

## Mercredi 24 Avril 2013 \_ visite de Akasya avec architecte

Lors de ma rencontre avec les architectes de Bosphorus City, Mimarlar Workshop, je leur parle du projet Akasya, situé non loin de leur bureau, également développé par Sinpaş (du moins en partie) et conçu par leur agence. Akasya est un projet mixte de logements, de commerces, loisirs et bureaux. Il a reçu le prix du Vote du public au MIPIM 2013. Ils me proposent alors de demander à leur chauffeur de m'y amener et appellent un de leur contact sur place pour me permette d'y entrer et m'aider pour d'éventuelles autres choses.

Sans avoir rien demandé, je me retrouve donc à l'arrière d'une berline me conduisant en moins de 5 minutes au pied d'une des tours d'Akasya, abritant des appartements et le bureau de vente. Je ne sais pas bien ce que je dois faire, je pensais juste me balader autour du projet et me voilà à attendre quelqu'un dont je ne sais pas bien qui il est et ce en quoi il est censé m'aider. Le chauffeur passe quelques appels, s'adresse à la réceptionniste dans le hall de la tour et me signale finalement d'attendre ici, que quelqu'un devrait venir me chercher. J'attends donc un moment parmi les plantes vertes, à côté de la réceptionniste qui semble elle aussi s'ennuyer ferme. Un jeune homme en costume apparaît ensuite, me fais signe de le suivre. Après quelques déconvenues avec l'ascenseur, nous atteignons le 36<sup>e</sup> étage où se situe, je le comprends alors, le salon de ventes. Rien à voir avec celui de Bosphorus City, celui-ci est chic, mais très sobre. Le groom me laisse là, j'admire la vue sur les constructions à perte de vue et la mer de Marmara, je feuillette les magazines *Akasya* mis à disposition. Un couple, la cinquantaine, chics mais pas 'bling-bling', discutent des options de leur futur acquisition (cuisine ouverte ou fermée, quel étage, vue sur la mer ou sur l'intérieur de la site...). Après un moment à me demander qui je suis censée attendre, et si je suis encore censée attendre quelqu'un, je décide de m'éclipser. Une réceptionniste me rattrape dans le couloir, m'indique de revenir, m'invite à m'asseoir et m'apporte un thé avec une coupelle de gâteaux. La personne que j'étais censée attendre arrive alors. Il s'agit en fait d'un architecte supervisant le chantier, travaillant pour la compagnie de construction partenaire de Sinpaş sur le projet.

Nous restons un moment discuter en buvant le thé au bureau de vente, regardant la brochure, observant la ville et le projet par les baies vitrées, puis nous descendons faire le tour des logements résidentiels déjà construits.

Akasya ne correspond pas vraiment à la même problématique que Bosphorus City. D'abord parce que le projet est situé bien plus proche du centre-ville, accessible en métro, à 10 minutes à pieds de l'embarcadère de Kadıköy et 20 minutes de celui d'Üsküdar (selon mon interlocuteur). Aussi, le projet n'est pas seulement résidentiel mais comprend un important shopping mall avec un cinéma, un parc de jeux pour enfants et des bureaux. Je visite uniquement la partie résidentielle, déjà construite et occupée depuis quelques mois. La dernière partie, commerciale principalement, appelée la Ville (*Şehir*) devrait être livrée en août. La totalité du chantier aura duré moins de 3 ans.

La Forêt (*Orman*) comprend la tour de 37 étages d'où nous venons, et trois autres bâtiment plus bas et longs renfermant une pelouse plantée de nombreux jeunes arbres, des jeux pour enfants et un petit bassin. Deux ou trois jeunes femmes discutent auprès des poussettes, regardant leurs enfants jouer. Atmosphère paisible.

Le Lac (*Göl*) est une des trois parties de l'opération, uniquement résidentielle. Un large bassin à débord, sur trois niveaux anime la partie centrale, où jouent des mouettes et goélands. Les bâtiments de 5 ou 6 étages, courbées, s'alignent tout autour de celui-ci. Chaque étage est souligné par de larges balcons filants plantés. Les rez-de-chaussées profitent également d'une terrasse et de la pelouse courant jusqu'au bassin. Un homme prend le soleil sur sa terrasse, lunettes noires sur le nez, la musique sortant du salon. Mon accompagnateur s'en réjouit, l'air rassuré de voir ces espaces occupés.

Outre ses indications sur l'organisation du projet et ses programmes, j'ai pu discuter avec mon interlocuteur des raisons et enjeux de ce type d'opération.

En tant qu'architecte, il est d'accord pour dire qu'il est important de préserver l'identité de la ville, autant architecturale que globale. Mais Akasya ne répond pas à cette nécessité car, selon lui, les anciennes constructions du quartier n'ont pas de valeur. Ce sont des *gecekondur*, réputés de mauvaise qualité constructive et trop denses, nid des maux de la société, et il est préférable pour la ville qu'ils soient détruits. Ainsi, les nouvelles constructions, comme Akasya, doivent impulser le renouveau de la ville. Il parle de la qualité architecturale mais aussi du réseau routier qu'ils ont restructuré pour les besoins de l'opération, formant un nouveau canevas pour la transformation urbaine. Les infrastructures automobiles lui semblent capitales. Ce sont apparemment le principal lien avec le reste de la ville, oubliant presque le métro.

La situation d'Akasya dans la ville induit forcément une valeur foncière très importante. C'est une des raisons invoquées pour lesquelles il est presque inévitable de construire une opération de ce type : logements de luxe et *shopping mall*. Il faut en effet rentabiliser ce terrain, et donc persuader un public aisé d'y investir. Pour ce qui est de la *gated community*, elle répond – toujours selon mon accompagnateur – aux principaux besoins de ses habitants. D'abord, leurs enfants peuvent jouer en sécurité à l'extérieur, sans qu'il ne soit nécessaire de les surveiller, sans avoir à se méfier des mauvaises fréquentations et de la circulation. Ensuite, les parkings sont faciles d'accès et sécurisés, principal problème du centre-ville où les places sont chères et les détériorations (notamment sur les belles voitures) apparemment fréquentes. Il ne cache pas non plus que les habitants aiment à pouvoir dire qu'ils habitent ce genre d'endroit.

Il estime que les Turcs et les Européens sont différents, que chacun veut pouvoir dépenser une partie de son argent dans un peu de luxe, mais qu'ils ne s'orientent pas vers la même chose. Il partage cette idée courante que nous n'avons pas la même notion de l'argent, et que nous n'envisageons pas le prestige de la même façon.



ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

Je ne ferai pas durer le suspense plus longtemps : *Bosphorus City* est le nom d'une opération immobilière résidentielle, de type *gated community*, à Istanbul. Jusqu'ici, rien d'extraordinaire. En effet, les quartiers résidentiels privés et enclos sont légion à Istanbul, et cette prolifération est bien une des raisons qui m'ont donné envie de gratter le vernis de *Bosphorus City*. Ce projet doit pouvoir nous parler d'un phénomène qui dépasse sa singularité. Cette singularité, donc, c'est d'abord celle d'être le premier projet résidentiel thématique de Turquie. Ce nouveau concept est le fer de lance de l'opération, mis en avant par les promoteurs et relayé par les médias, appelant à faire parler de lui. Sans quoi je n'aurais peut-être jamais eu vent de son existence.