



HAL
open science

Le tanji coréen-modèles et métamorphoses d'un défi urbain

Haeju Kwon

► **To cite this version:**

Haeju Kwon. Le tanji coréen-modèles et métamorphoses d'un défi urbain. Architecture, aménagement de l'espace. Université Paris-Est, 2017. Français. NNT : 2017PESC1124 . tel-01619150

HAL Id: tel-01619150

<https://theses.hal.science/tel-01619150>

Submitted on 19 Oct 2017

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.

UNIVERSITE PARIS-EST
ÉCOLE DOCTORALE
« VILLE, TRANSPORTS ET TERRITOIRES »
LABORATOIRE IPRAUS
DOCTORAT EN ARCHITECTURE

**LE *TANJI* COREEN, MODELES ET METAMORPHOSES
D'UN DEFI URBAIN**

Présentée par

KWON HAEJU

Soutenue publiquement le 10 Mars 2017

M. PEDELAHORE Christian (Directeur de these)

Professeur, ENSA Paris-la Villette

Mme MAUMI Catherine (Président du jury/Rapporteur)

Professeur, École nationale supérieure d'architecture de Grenoble

M. PAPILLAULT Rémi (Rapporteur)

Professeur, École nationale supérieure d'architecture de Toulouse

Mme FABRE Marie-Hélène (Examineur)

Architecte, Ecole Spéciale d'Architecture

Mme LANCRET Nathalie (Examineur)

Directeur de recherche, UMR AUSser 3329, ENSA de Paris-Belleville

M. MOLEY Christian (Examineur)

Professeur honoraire des ENSA, ENSA de Paris-la Villette

À mes parents

Résumé de la thèse

Le développement d'un modèle de logement collectif qui s'adapte à la structure urbaine est un enjeu primordial de l'urbanisation. On peut l'appliquer facilement et abondamment, et ainsi répondre à la croissance de la population. Mais à Séoul, le modèle de logement collectif adopté va à l'encontre de cette approche : le *tanji*, grand ensemble fermé, constitue un élément hétérogène dans la structure urbaine. Coupé de son voisinage, il constitue un grand vide générant une brusque discontinuité urbaine autour de son périmètre. Concernant l'évolution de la structure urbaine, et bien qu'il soit largement appliqué, le *tanji* n'est pas un modèle probant.

Le *tanji* est d'abord construit sur des terrains vagues, pour ensuite servir au réaménagement du territoire : il remplace brutalement le modèle de l'habitation basse. La structure urbaine existante perd ainsi l'occasion d'évoluer de façon séquentielle et logique et finit par disparaître. Développés comme outils de modernisation du logement, les *tanji* interrompent ainsi la modernisation de la structure urbaine.

Or, cette étude essaye de réévaluer la structure urbaine des quartiers d'habitations basses et de trouver le moyen d'y intégrer le *tanji*. Cela suppose que ce dernier change, et ce changement a sans doute déjà commencé, car on voit apparaître de petits *tanji* parmi les habitations basses. L'échelle de ce nouveau modèle correspond mieux à la structure existante. Cependant, le petit *tanji* fonctionne lui aussi comme un système fermé, et le problème de la circulation entre les deux types de logements existants persiste. Dans un tel contexte, le *golmok*, une ruelle piétonne encore présente dans le tissu urbain existant, apparaît comme un espace intermédiaire susceptible d'améliorer le flux urbain.

Ainsi, dans la première partie, la question principale est de comprendre comment le *tanji* est devenu un modèle de logement représentatif de la classe moyenne. Celle-ci a quitté les quartiers d'habitations basses pour les *tanji*, y laissant les classes populaires et défavorisées, et causant une ségrégation sociale manifeste. Dans les quartiers d'habitations basses, faute de capital, les petites maisons particulières sont transformées illégalement en petits logements collectifs de rapport ; l'infrastructure n'y est pas non plus réaménagée. En parallèle, le modèle de l'habitation basse n'évolue pas de manière spontanée pour autant.

La deuxième partie cherche à déterminer comment faire évoluer la structure urbaine et quelle est la potentialité du tissu urbain d'habitations basses face au *tanji*. En fait, depuis le début du 20^e siècle, la modernisation du tissu urbain a été réalisée selon l'ancien modèle japonais de composition des îlots, et répond difficilement aux enjeux de la ville actuelle : les rues sont très étroites, les parcelles très réduites, et les logements petits et modestes. Il en résulte une dépréciation naturelle de leur valeur immobilière et un frein à leur évolution

spontanée. Dans cet environnement, le *golmok* représente un espace potentiel grâce auquel ces habitations basses possèdent encore certaine valeur.

Dans la troisième partie, la question est de définir si le *tanji* peut s'intégrer dans la structure urbaine. L'insertion de petits *tanji* au milieu des habitations basses présente de vraies possibilités de communiquer avec le voisinage et d'ouvrir le *tanji*. En fait, le grand *tanji* est considéré comme un plan d'urbanisme qui aménage le quartier et même la ville. Mais, le petit *tanji* peut devenir un simple modèle de logements, libérant les barres et les tours enfermées dans le *tanji* et les réintégrant dans la ville. Si, par ailleurs, le *tanji* ouvert bénéficie du flux des *golmok*, le tissu urbain évoluera vers un modèle d'îlot ouvert à la coréenne.

Finalement, plus la ville est dense, plus il faut l'ouvrir. Pour une véritable urbanisation, il est nécessaire de dégager plus d'espaces intermédiaires, ce qui conduit à la problématique centrale de cette thèse : comment restructurer le *tanji* ?

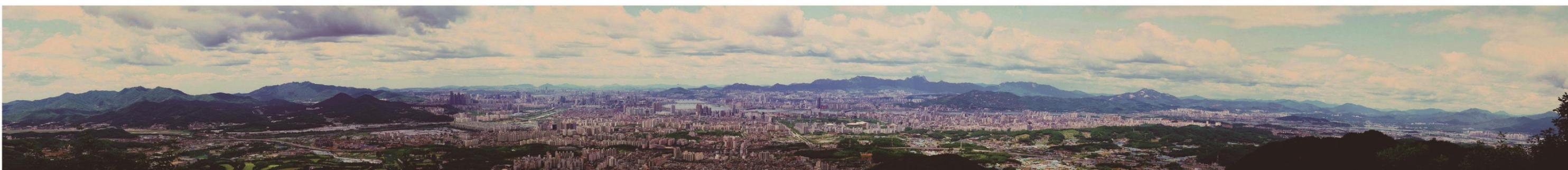
Mot-clés : Histoire et formation des villes – Séoul Métropole – Morphologie urbaine et tissu urbain – Paysage urbain – Logement collectif : Tanji – Communauté fermée – Espace intermédiaire



Séoul intramuros en 1929 ©서울역사박물관 (Séoul museum of history)



Séoul intramuros en 2009 ©서울역사박물관 (Séoul museum of history)



Séoul en 2014

SOMMAIRE

SÉOUL, UNE VILLE PRÉ-MODERNE? (INTRODUCTION)	1
L'OBJECTIF DE LA THÈSE	9
LE TANJI EN TANT QUE MODÈLE DE MODERNISATION DU LOGEMENT CORÉEN	12
QU'EST-CE QUE LE TANJI ? À QUOI DOIT-IL SON SUCCÈS ?	13
LE MANQUE DE LOGEMENTS ET LA QUÊTE DE MODERNISATION	25
LA RECHERCHE D'UN MODÈLE DU LOGEMENT MODERNE	50
LE SUCCÈS DU TANJI ET LA FORMATION DE LA CLASSE MOYENNE : L'ACTE PUBLIC ET PRIVÉ	84
LA MODERNISATION ARCHITECTURALE SANS MODERNISATION URBAINE	97
LA MÉTAMORPHOSE URBAINE DE SÉOUL	99
SUIVRE LA MÉTAMORPHOSE URBAINE DE SÉOUL	100
LE PAYSAGE ORIGINAL DE SÉOUL, UNE VILLE NOUVELLE DOTÉE D'UN SCHÉMA DIRECTEUR	104
LA MODERNISATION URBAINE À LA CORÉENNE À LA FIN DE LA DYNASTIE JOSEON (1876-1910)	113
LA MODERNISATION URBAINE PENDANT LA COLONISATION JAPONAISE (1910-1945)	123
LES TRAVAUX DE REMEMBREMENT DES TERRAINS APRÈS L'INDÉPENDANCE (1960-1990)	155
L'ÉVOLUTION DES ÎLOTS CORÉENS DU QUARTIER RÉSIDENTIEL	191
LES DÉSENCLAVEMENTS DU TANJI DANS LA VILLE (RETOUR À L'ÎLOT OUVERT)	196
VERS L'ÎLOT OUVERT	197
L'ÎLOT OUVERT ET LE VIDE ARCHITECTURÉ	204
LE CHANGEMENT DE LA STRUCTURE URBAINE DU QUARTIER PAVILLONNAIRE PAR LE TANJI	211
FAIRE L'ÎLOT OUVERT À LA CORÉENNE	236
FLUX URBAIN PAR LE DÉSENCLAVEMENT : RETOUR DU CONCEPT DU <i>GOLMOK</i> COMME ESPACE INTERMÉDIAIRE DANS LA CIRCONSTANCE ACTUELLE DE SÉOUL	258
SÉOUL: LIEU D'HYBRIDATION URBAINE (CONCLUSION)	263
LE TANJI COMME HYBRIDE MODERNE, GREFFÉ À LA VILLE PRÉ-MODERNE DE SÉOUL	263
LA LIMITE DE LA MODERNISATION DU LOGEMENT DANS L'HABITATION BASSE ET LE TANJI COMME CITÉ IDÉALE DE LA CLASSE MOYENNE	269
NO MORE TANJI: ARRIVÉE DE LA FIN DU DÉVELOPPEMENT DU TANJI?	272
BIBLIOGRAPHIE	276

Séoul, une ville pré-moderne? (Introduction)



Figure 1. Paysage urbain de Séoul en 2015© KWON Haeju

Le grand *tanji* (grand ensemble coréanisé) de Jamsil sur la rive sud du fleuve Han et au loin la zone d'affaires (CBD) de Gangnam.

La capitale coréenne donne l'impression d'être une ville moderne parce que son architecture typique se caractérise par des tours et des barres d'immeubles, mais on se rend vite compte que la ville n'est pas homogènement moderne. Premièrement, Séoul a gardé son apparence traditionnelle à travers les traces d'une morphologie urbaine appartenant au passé. Deuxièmement, les grands ensembles coréanisés ont empêché les anciennes voiries d'évoluer.

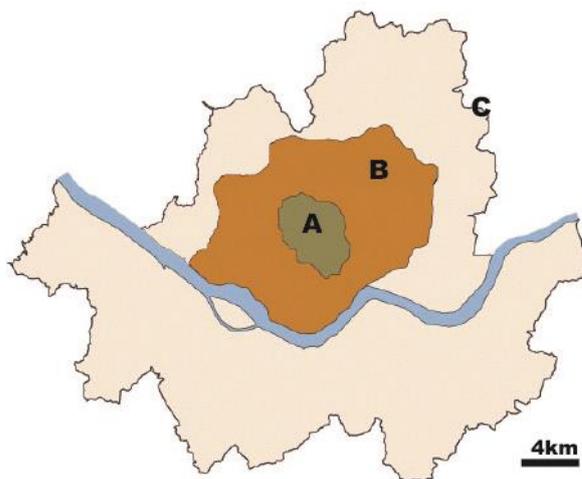


Figure 2. Vieux Séoul

A : Vieux Séoul : zone fortifiée (1392-1910) : 16,5 km².

B : Ancienne banlieue (1392-1910) : dans un rayon de 4km autour du vieux Séoul.

C : Limite actuelle de Séoul (depuis 1963) : 605 km².

Depuis six siècles, Séoul est la capitale de la Corée¹. Elle est née avec la dynastie Joseon (1392-1910). Sous cette dynastie royale, elle n'était alors qu'une très petite ville par rapport à ce qu'elle est aujourd'hui : sa zone fortifiée se limitait à 16,5 km² alors que sa superficie actuelle est de 605 km². Ce noyau historique était la capitale administrative. Cependant, jusqu'aux années 70, extra-muros, une grande partie n'était pas du tout urbanisée, mais constituée majoritairement de terrains vagues ou agricoles avec de petits villages ou des bidonvilles, surtout à la sortie de la

¹ Appelé Hanyang ou Hanseong, Séoul avait déjà été la capitale de Baekje, l'un des anciens royaumes de la Corée, pendant 700 ans (18 avant J.-C. – 660 après J.-C.).

guerre coréenne entre le Sud et le Nord (1950-1953).



Figure 4. Rive sud : Nouvelle partie de Séoul, le quartier d'Apgujeong en 1976© JEON Min-seok.

Dans la partie la plus ancienne de Séoul entourée de la muraille longue de 18km, on remarque des traces d'urbanisation et d'aménagements réalisés depuis le début de la dynastie Joseon. Il existait quelques grands axes royaux, sur lesquels se trouvaient des commerces, et auxquels étaient raccordés les palais royaux et les demeures des aristocrates. À cette époque-là, les commerces et les habitations étaient complètement séparés. Les quartiers populaires se situaient à l'écart des commerces et des quartiers des

aristocrates. Les petites habitations du peuple étaient construites côte à côte mais sans être mitoyennes comme en Europe. C'est l'une des raisons pour lesquelles la rue n'a pas bien évolué à Séoul ; les petites ruelles se terminaient souvent en impasses, elles étaient si étroites que les chevaux, les chariots et plus tard les voitures ne pouvaient circuler.

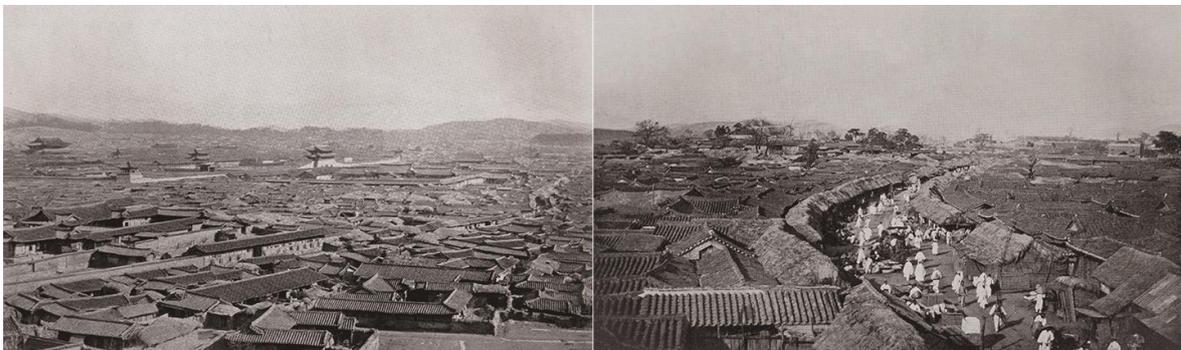


Figure 3. Paysage urbain de Séoul à la fin du 19^e siècle.

Historiquement, la pré-modernité de la Corée s'acheva avec la fin de la dynastie de Joseon et avec le début de la colonisation japonaise (qui dura de 1910 à 1945), mais ce ne fut pas le cas en ce qui concerne la gestion du territoire de Séoul. Au cours de la période de colonisation, les Japonais ne s'intéressaient pas à l'évolution urbaine de Séoul pour le peuple coréen et pour l'histoire coréenne mais pour l'exploitation de la colonie. Le remembrement des terrains effectué par les Japonais avait en réalité pour but d'imposer des taxes et non de moderniser la ville. Pendant cette période de colonisation, la structure urbaine a changé par rapport à l'époque pré-moderne, mais n'a donc pas vraiment étendu la modernisation urbaine à toute la ville. Les petites ruelles, souvent des impasses, n'ont été ni prolongées ni raccordées

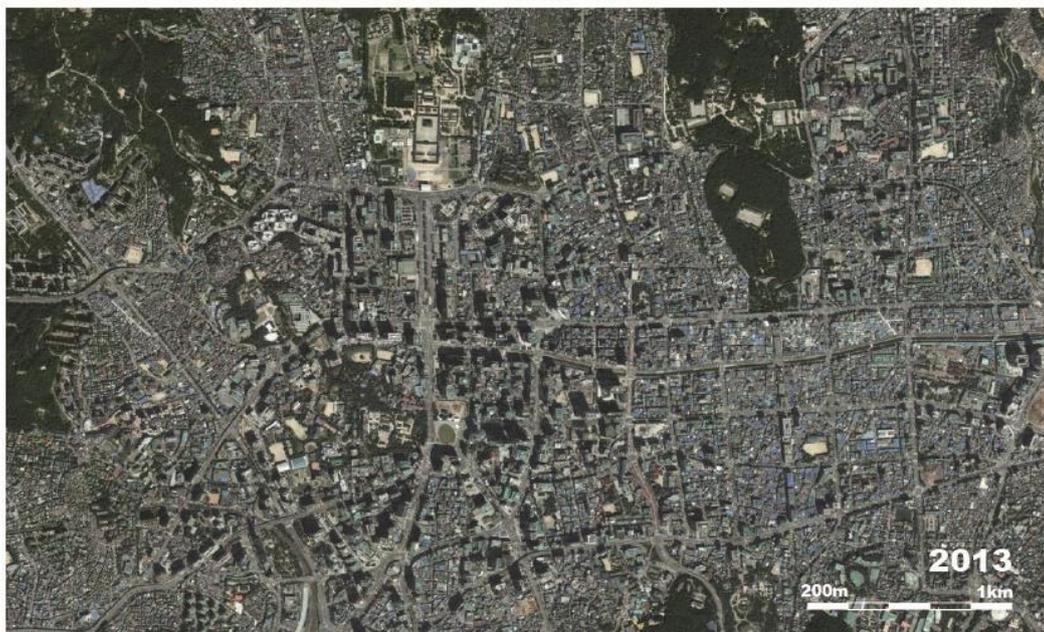
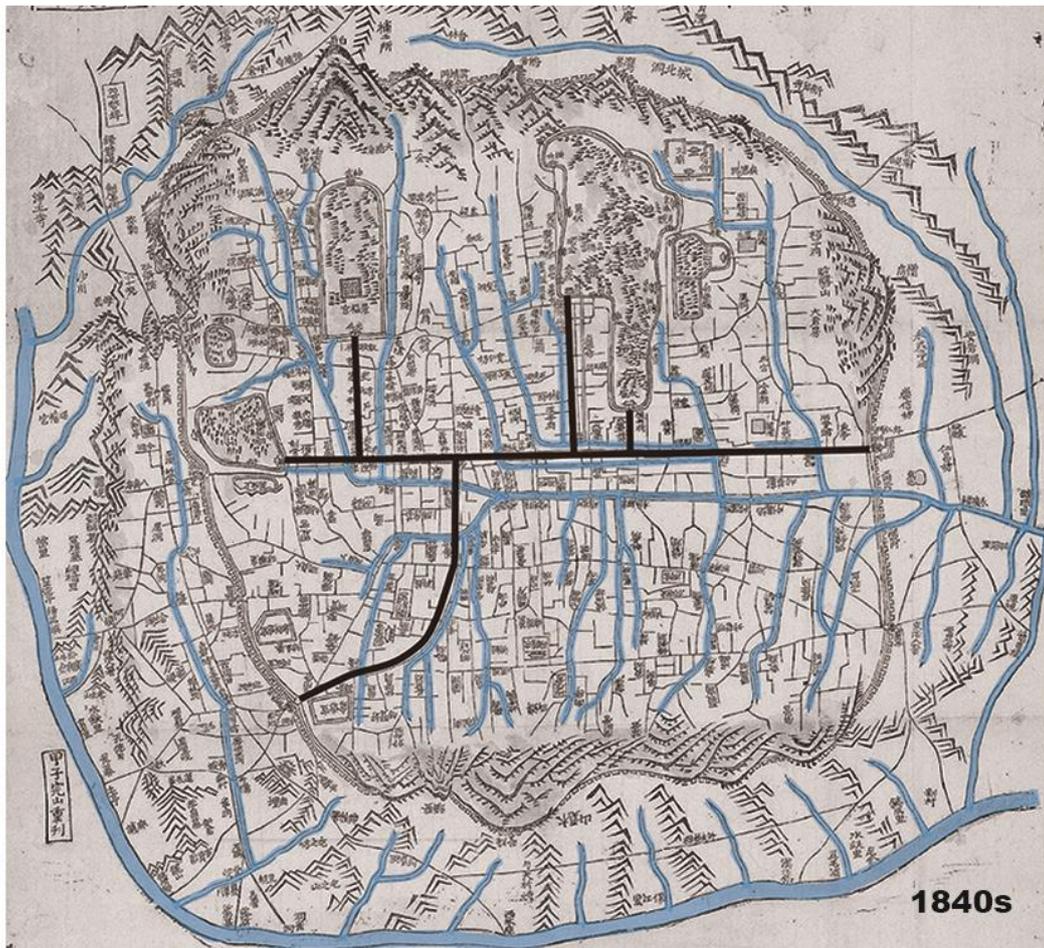


Figure 5. Passé (années 1840) et présent (2013) de Séoul

Carte ancienne «首善全圖 [susan: 3andŏ]» de Séoul par 김정호(KIM Jeong-ho) (Source: <http://gis.seoul.go.kr/Information/Pavilion.jsp>) et photographie aérienne actuelle du vieux Séoul (Source: Naver map)

Malgré cent ans de modernisation rapide, la structure urbaine du vieux Séoul n'a pas beaucoup changé: la ville était déjà très dense, donc difficilement modifiable; en outre, certains axes principaux (marqués en noir) étaient très puissants et par conséquent, intouchables. Cependant, les voies fluviales naturelles (marquées en bleu) sont désormais couvertes et transformées en voies terrestres.

les unes aux autres, et n'ont donc pas pu évoluer naturellement pour devenir ensuite des rues importantes. En outre, la guerre civile coréenne (entre 1950 et 1953) a retardé encore davantage la modernisation de la structure urbaine de Séoul, largement dévastée. Il ne fut pas aisé dans un tel contexte de rétablir ne serait-ce que sa structure urbaine d'avant-guerre. Séoul a dû, en plus, affronter la prolifération des bidonvilles. C'est la raison pour laquelle la mairie de Séoul et le gouvernement n'ont pas vraiment eu le temps de réfléchir de manière globale sur la structure urbaine et l'évolution des rues ; ils devaient d'abord gérer les urgences, et en particulier proposer des logements salubres. Cette situation urgente par rapport au logement a

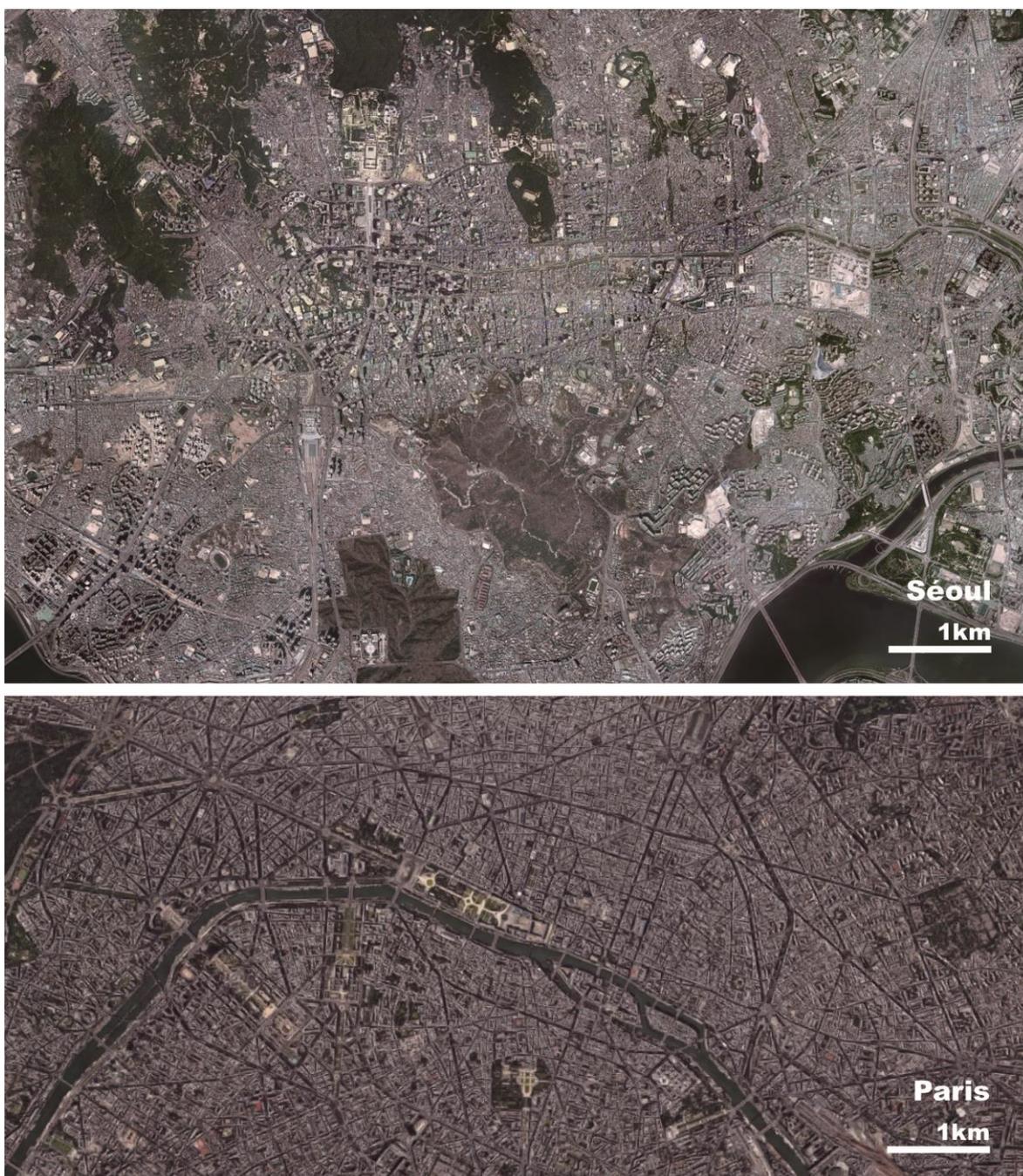


Figure 6. Comparaison de deux grandes villes : photographies aériennes de Séoul (2013) et de Paris (2013) Source : Naver map (Séoul) et Google maps (Paris)

amené les Coréens à se tourner vers le logement collectif à l'occidentale: l'*ap'at ũ-tanji*, grand ensemble appliqué selon un style coréen. Le *tanji* est un amalgame de plusieurs conceptions occidentales, par exemple, la cité-jardin d'Ebenezer HOWARD, la cité radieuse de Le Corbusier et la théorie de l'unité de voisinage de Clarence PERRY. Les *tanji* ont été réalisés en tant que communautés fermées et isolées, entourées par de grandes voies périphériques. Dans une structure urbaine encore peu modernisée, les *tanji* se démarquent par leur taille gigantesque et par la grande artère qui les entoure comme un fossé. Cet isolement accentue ainsi la discontinuité d'une voirie déjà peu développée. Ils empêchent l'évolution des grands axes et des routes secondaires, rendant impossible un maillage urbain serré et réellement communiquant.

Aujourd'hui, au-delà du noyau historique, on ne peut ainsi relever à Séoul l'articulation entre des axes principaux et des rues secondaires que l'on peut notamment observer à Paris (Fig. 6). Ainsi, Séoul n'est toujours pas une grande ville moderne, et il est assez paradoxal de relever que le *tanji*, créé à l'origine pour jouer le rôle de moteur de la modernisation de la ville et de l'habitat, s'est finalement révélé une cause majeure de la stagnation spatiale de Séoul.



Figure 7. Eunma ap'at ũ (-tanji) (en coréen, ap'at ũ-tanji: un grand ensemble d'appartements)

28 immeubles de 14 étages pour 4 424 ménages construits en 1979 sur un site de 239 224 m² dans le quartier de Dae'tchi de l'arrondissement de Gangnam. C'est le deuxième plus grand *tanji* de l'arrondissement de Gangnam. En ce moment, le réaménagement de ce *tanji* est envisagé : on prévoit de construire des tours plus hautes (plus de 35 étages) pour plus de rentabilité. Mais, d'un autre côté, on remet en question le développement vertical pour ce projet, qui est donc encore largement soumis au débat.

Le grand *tanji* rend le paysage urbain impersonnel, monotone et esthétiquement problématique. Il constitue une grande communauté imposée, une communauté incomplète en

quelque sorte, car même s'ils l'ont choisi spontanément pour son image sociale et pour son intérêt spéculatif, les habitants du *tanji* ne sont pas pour autant contents d'y vivre. En fait, la classe moyenne qui occupe ces logements n'a pas vraiment d'autre choix, puisque le *tanji* représente 60 % du parc de logements de la ville, et en plus, les habitations basses n'ont pas de grande valeur financière. Or, pendant longtemps, pour les Coréens, le quartier d'habitation idéal se trouvait généralement au sein d'une communauté calme et paisible, séparée et isolée de la vie complexe ; il s'agit d'une utopie asiatique. Ceci explique sans doute que les Coréens éprouvent aujourd'hui le désir de vivre dans une petite communauté tranquille même au cœur d'une grande métropole telle que Séoul, qui révèle une certaine nostalgie de la communauté traditionnelle agricole et très fermée de l'extérieur. Ils pensent d'ailleurs que c'est le seul moyen de rétablir une vie sociale avec leurs voisins. Ce type de communauté est appelé « 마을 [maeul] : village rural entre soi² » où tout le monde se connaît bien et vit en harmonie. Cependant, ce rêve d'une petite communauté tranquille dans une grande ville n'est pas réaliste en termes économiques, sociaux et politiques. Il s'oppose aux caractéristiques de la grande ville. C'est ainsi que les quelques et très rares petits *maeul* dans lesquelles les relations entre les habitants étaient bonnes, ont été démembrés et remplacés par de nouveaux projets de grands *tanji* pour des raisons économiques. Cependant, le *tanji*, en prenant le nom de *maeul*, que lui-même avait détruit, cherche à donner une justification à sa propre fermeture et à son isolement de son voisinage. Mais il n'en demeure pas moins paradoxal d'avoir parfois donné le nom de *maeul* au *tanji*, car cela ne reflète en rien sa réalité. Il est loin de la vie communautaire du *maeul*, que ce soit par rapport à sa taille ou à la vie sociale entre les résidents. Dans le *tanji*, l'individualisme règne partout, tout le temps.

Prenons l'exemple d'un petit quartier de maisons particulières qui a bien fonctionné pendant trente ans, comme communauté agréable. Formé en 1972 sur un site de 56,100 m² dans le quartier de Jin'gwan dans l'arrondissement d'Eunpyeong, près de la périphérie nord-ouest de la ville, ce quartier résidentiel s'appelait *Hanyang-jutaek-maeul*. Composé de 214 maisons individuelles, il a vue sur le mont Bukhan. Il a été élu en 1996 par la ville de Séoul comme « le plus beau quartier » pour la qualité de son environnement résidentiel et l'implication des habitants dans l'entretien de leur communauté³. Mais, soudain, en 2003, ce quartier a été inclus dans la zone de réaménagement *New town*. Ce projet détruit d'abord complètement tout le quartier et ne le remplace que par de nombreuses tours et barres de logements collectifs. Les habitants ont lutté et résisté pendant quatre ans contre sa mise en place, mais l'immense

² Comme ce village traditionnel assemble dans plupart des cas, des gens ayant le même nom de famille, le rapport entre voisins est très proche. Ce village se situe dans la nature, presque caché, et isolé. Cette communauté assez exclusive dont les habitants étaient de la même classe sociale ou du même métier se retrouvait aussi en ville.

³ Journal de 경향 [gjhjā], 16 octobre 1996, p. 20

zone a quand même été métamorphosée par les grands ensembles, qui ont donc fait disparaître le joli quartier.

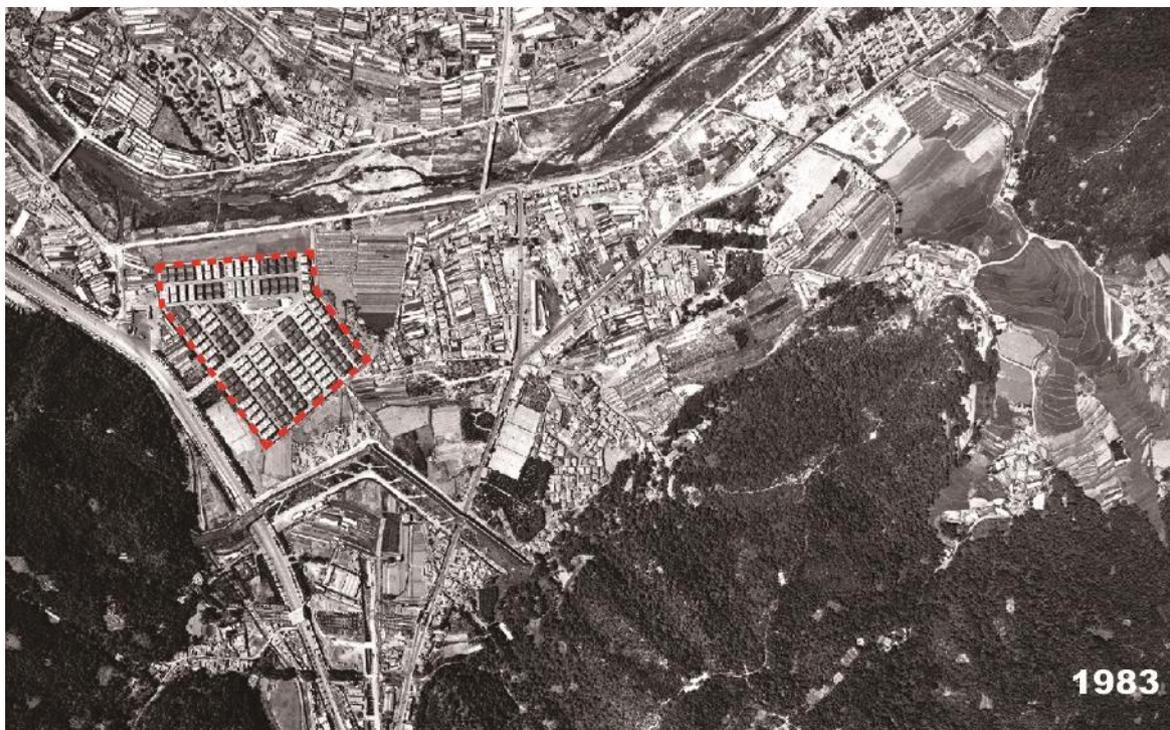


Figure 8. Avant et après le réaménagement du *Hanyang-jutaek-maeul* par le *tanji*
Dans cette zone, ce quartier était la seule partie dotée d'une structure urbaine moderne.
Source : <http://aerogis.seoul.go.kr> (image en haut) et Naver map (image en bas)

Cette expérience a énormément bouleversé les habitants qui ont été obligés de quitter leur communauté. Une habitante témoigne :

J'y ai habité pendant très longtemps, j'y ai beaucoup de bons souvenirs qui remontaient jusqu'à mon enfance, la nature et les relations humaines. Je m'en souviens encore, pourtant tout a changé là-bas. Lors du réaménagement du quartier, tout a été rasé, tout ce que j'ai vécu pendant vingt ans. C'est désormais un grand *ap'at'ũ-tanji* pour mille ménages. C'est d'une telle violence que cela me fait mal encore quand je passe par là. Je me souviens de l'arbre et des plantes que j'aimais ; que, quand j'étais enfant, j'ai enterré mes objets quelque part. Pourtant je ne repère plus où je les ai mis. Par le réaménagement, a aussi disparu cette impasse que j'aimais beaucoup. Il me semble que cette démarche du redéveloppement a été trop violente. Mes parents s'y sont beaucoup opposés, mais on nous a chassés de force. Le quartier est devenu vide d'un coup... C'était trop dur. Tout ce qui nous était très cher, cela ne valait pas grand-chose pour eux, on ne voyait que les choses quantifiables. (Mme KIM Ji-hae, dans un article du 31 octobre 2013 paru dans un magazine en ligne⁴).

Il est regrettable que les souvenirs personnels soient ignorés par la logique du capitalisme, mais surtout, ce qui est plus problématique, c'est que le redéveloppement par le grand ensemble d'appartements n'admet aucune variété du type d'habitation en Corée. En effet, le *Hanyang jutaek maeul* a été formé récemment, adoptant les principes de la structure urbaine moderne : l'îlot et la voirie réguliers de forme quadrillée (Fig. 8) et de petites maisons bien entretenues. On aurait pu attendre que la structure urbaine de ce quartier influence le développement du voisinage, mais, le réaménagement par le *tanji* supprime les germes du redéveloppement graduel de la structure urbaine. Le *tanji*, en effaçant tout le contexte urbain, freine toute l'évolution urbaine et la fait même reculer.

⁴ Voir [en ligne] <http://maeulmedia.tistory.com/78>

L'objectif de la thèse

Cette thèse a pour but d'étudier en quoi Séoul est demeuré une ville pré-moderne malgré sa modernisation. Nous avons commencé cette recherche par une question « Séoul est-elle réellement une ville moderne ? ». En effet, Séoul est une grande métropole, une mégapole comprenant plusieurs villes satellites et compte 22 millions d'habitants. On y trouve de nombreux gratte-ciels et immeubles de hauteur grande et moyenne. Sociologiquement, cette ville possède les caractères d'une ville moderne, mais elle apparaît comme amputée ou incomplète dans son urbanité.

Si nous ne considérons pas Séoul comme une ville moderne, c'est pour de multiples raisons. Tout d'abord, cela vient d'un sentiment de désordre, d'incohérence et de vide, mais un vide non physique. Notre projet est d'identifier ces sentiments derniers, de les analyser de façon objective et précise. Comme ils sont intimement liés au *tanji*, le phénomène du *tanji* constituera pour cela le sujet et le fil conducteur de cette recherche.

À Séoul, le contenu (les immeubles) est moderne, mais le contenant (la ville en tant que structure urbaine) ne l'est pas. C'est une réalité spatiale paradoxale et brutale. Comment caractériser cette ville par rapport à la modernité urbaine ? Nous aborderons cette interrogation via plusieurs angles d'approche, chaque point de vue constituant une partie de cette thèse. Pour approfondir l'analyse de la pré-modernité urbaine de cette ville, nous ferons en particulier recours à l'observation de la morphologie urbaine et nous examinerons les rapports inter-corrélés entre rues et *tanji*. Nous montrerons en quoi la rue peut constituer l'armature première des évolutions urbaines de Séoul.

Nous étudierons également les rapports étroits entre évolutions spatiales et capitalisme. Le moteur de la grande ville, c'est le capital. Durant les années de l'industrialisation, le capital se concentre dans les villes, et ensuite l'explosion démographique de la ville et l'exode rural le suit. La ville a été ainsi réorganisée par le capital, enclenchant et nourrissant le processus de modernisation. L'une des caractéristiques de cette ville moderne, c'est « Unfairly structured Cities⁵ ». BADCOCK a reconnu la ville comme mécanisme de spatialisation du capital des différentes classes sociales, dont le désordre et le chaos des grandes villes est l'expression spatiale. Dans la réalité urbaine coréenne, les logements constituent un baromètre vivant des inégalités de revenu entre les classes sociales. Mais l'inégalité financière n'est pas le seul facteur de l'organisation urbaine.

⁵ C'est le titre d'un ouvrage de Blair Badcock, *Unfairly Structured Cities*, Blackwell, 1984, que l'on pourrait traduire en français par « Villes structurées de façon injuste ».

À Séoul, le *tanji* est à la fois l'origine et le résultat de ces inégalités sociales. La classe moyenne coréenne a choisi le *tanji* comme modèle résidentiel et comme marqueur social. Or, le *tanji* possède des caractéristiques fermées et privatives, et se trouve au cœur même du centre-ville. Cela provoque de graves problèmes à l'égard de l'unité urbaine, étant donné que le *tanji* est la principale cause de discontinuité urbaine. Les inégalités sociales se matérialisent dans ce type architectural du *tanji*, qui interrompt par sa présence l'évolution de la structure urbaine.

Dans ce questionnement sur la morphologie urbaine de Séoul, nous examinerons deux grands axes essentiels : le *tanji* est-il la cause de discontinuité urbaine dans le corps physique de Séoul ? Des désenclavements du *tanji* sont-ils possibles ?

Dans la première partie, nous chercherons la raison du grand succès du *tanji* dans la situation urbaine de Séoul, comment il a pu envahir et métamorphoser si vite une si grande partie de la ville. Pour cela, nous étudierons comment le *tanji* fut accepté par la société coréenne défavorisée juste après la guerre civile, et comment il est devenu lieu de résidence principal de la classe moyenne. Naturellement, pour y répondre, nous décrirons le *tanji* en tant qu'outil de modernisation urbaine et dispositif pivot de la formation et de la croissance de la classe moyenne. Nous évoquerons aussi le fait que cette union entre le *tanji* et la classe moyenne accélère la réorganisation urbaine par le capital, en faisant de la ville un champ de bataille entre les classes aisées et défavorisées. Nous remarquerons enfin que le *tanji* représente spatialement la division entre les deux classes sociales, causant aussi la discontinuité urbaine.

Dans la deuxième partie, nous suivrons l'évolution de la structure urbaine de Séoul – l'îlot, la voirie et le bâti – en termes de morphologie urbaine. Étant donné que le *tanji* est désigné comme facteur premier de déstructuration urbaine, il est nécessaire d'identifier quelle était la structure urbaine avant l'apparition du *tanji*, et quelles sont les autres formes de structures urbaines à part le *tanji*. Pour cela, il faudra étudier le projet de remembrement des terrains qui a été exécuté afin de développer et de moderniser la ville entre 1934 et 1992. Cette démarche permettra naturellement de soulever d'autres questions : quel aurait été la forme de la structure urbaine si le *tanji* n'avait pas été appliqué, et comment on peut désenclaver le *tanji* pour réaliser la continuité urbaine ?

Dans la troisième partie, nous identifierons les réelles tentatives pour désenclaver le *tanji*. En effet, depuis dix ans, on enlève parfois la barrière du *tanji*. Ce phénomène a commencé d'abord dans les bâtiments publics et les maisons particulières : on ouvre la propriété privée sur la rue. Nous nous interrogerons sur ce phénomène ; améliorera-t-il effectivement la

continuité urbaine de Séoul ? Dans cette approche, nous nous intéresserons au *golmok*, la ruelle piétonne que l'on rencontre souvent dans la structure urbaine traditionnelle coréenne. Ce passage piéton pourrait créer une synergie positive avec l'enlèvement du mur de clôture afin de créer un véritable espace intermédiaire, indispensable pour améliorer le flux urbain. Or, en ce qui concerne le désenclavement du *tanji*, en introduisant le concept du passage piéton *golmok*, on pourrait rétablir le bon rapport entre le *tanji* et son voisinage d'habitations basses. Le système dans lequel celui-ci et celui-là s'ouvrent et s'approchent pourrait être défini comme un « îlot ouvert à la coréenne ». Le dernier servirait la rénovation urbaine de Séoul, où le *tanji* et l'habitation basse sont antagonistes.

**Le *tanji* en tant que modèle de modernisation du
logement coréen**

Qu'est-ce que le *tanji* ? À quoi doit-il son succès ?

Définition du *tanji*

En Corée, on peut trouver des grands ensembles partout, même au cœur de Séoul. C'est très étrange de les voir intra-muros, et pas seulement dans la périphérie de Séoul. Ce grand ensemble s'appelle 아파트-단지 (*ap'at ũ-tanji*). Ce dernier est composé de deux mots, *ap'at ũ* et *tanji*. Le mot coréen *ap'at ũ* vient du mot occidental « appartement », et plus précisément de l'anglais *apartment*; le terme sino-coréen 단지 (團地): *tanji* peut être traduit par « terrain enclos ». Cet *ap'at ũ-tanji* est une application coréenne du logement collectif occidental, ainsi, sa traduction en français serait le « grand ensemble » et en anglais, *apartment house*.



Figure 9. *Tanji* et sa barrière.

Les Coréens raccourcissent souvent l'expression *ap'at ũ-tanji* en *ap'at ũ*, qui signifie tantôt le *tanji* tantôt l'appartement dans le *tanji*. En Corée, *ap'at ũ* désigne le logement du *tanji*, jamais les autres types de logements. Or, c'est le mot *tanji* qui est en fait le plus intéressant, parce que c'est lui qui renferme la vraie particularité de ce grand ensemble coréanisé. C'est pourquoi la géographe française Valérie Gelézeau utilise le

mot *tanji* seul pour désigner le grand ensemble coréanisé dans ses études à propos du succès de l'*ap'at ũ-tanji*. Elle a clairement expliqué l'étymologie du mot *tanji* dans une partie de son ouvrage, nommée « Le *tanji*, un périmètre autonome » :

Le terme sino-coréen de *tanji*, associé à *ap'at ũ*, qui forme l'équivalent coréen de « grand ensemble d'appartements » se compose de deux caractères chinois: le premier (prononcé *tan* en coréen), signifie « sphère, masse, entourer »; le second (prononcé *chi* en coréen) signifie « la terre, le sol ». Son étymologie renvoie donc bien plus à l'idée de « périmètre » ou de « terrain limité » qu'à l'idée d'espace résidentiel de masse contenue dans l'expression française de « grand ensemble »⁶.

Ce *tanji* repose donc sur une délimitation du terrain très forte, avec plusieurs sortes de barrières qui séparent et isolent. Le terme même de *tanji* incarne parfaitement les problématiques induits par son caractère fermé et même autistique ; soit la discontinuité urbaine au sein de Séoul.

⁶ GELEZEAU Valérie, Séoul, ville géante, cités radieuses, CNRS Editions, 2003, p. 60.

La situation actuelle du *tanji*, le succès quantitatif et l'accroissement de la taille du *tanji*

Selon le recensement de l'année 2008, le *tanji* représente 56,4 % du parc de logements contre seulement 4 % en 1970. Ceci signifie que près de 60 % de la population de Séoul habite dans un *tanji*. Cette invasion du *tanji* ne ralentira pas tant que la mairie de Séoul ne changera pas sa stratégie de réaménagement des quartiers dégradés.

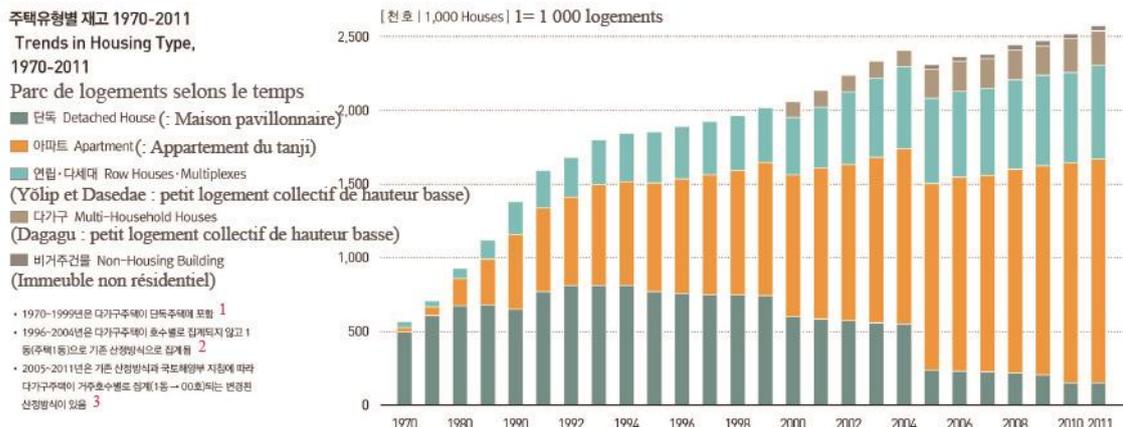


Figure 10. Parc de logements selon le temps (Source : <http://data.si.re.kr/node/88>)

Le *dagagu-jutaek* est juridiquement une maison particulière de moins de trois étages, transformée en petit logement collectif. C'est une sorte de maison de rapport pour les petits bourgeois et la classe populaire, donc, en effet, un type de petit logement collectif.

1 : Entre 1970 et 1999, le *dagagu-jutaek* est comptabilisé avec les maisons particulières, ainsi compté comme un seul logement malgré la cohabitation de plusieurs ménages.

2 : Entre 1996 et 2004 ; le *dagagu-jutaek* est compté séparément comme un logement.

3 : Entre 2005 et 2011 : le *dagagu-jutaek* est comptabilisé selon le nombre de ménages y habitant.

Du petit *tanji* au méga-*tanji*

Le *tanji* n'a jamais cessé de croître depuis ses débuts. Il existe encore plusieurs méga-*tanji* dont la taille est proche de celle d'une petite ville. Par exemple, le Jamsil *tanji* loge plus de 100 000 habitants, et le Sanggye *tanji* compte 31 490 ménages, soit environ 130 000 habitants en tout. Plus la taille du *tanji* est grande, plus il est autonome parce que les équipements collectifs proposés sont plus nombreux et variés : de l'école maternelle au lycée, de l'air de jeux au centre sportif, du petit au grand centre commercial, des bureaux de petites entreprises à l'administration locale. Il fonctionne véritablement comme une ville. Certains *tanji* occupent la superficie d'un arrondissement parisien qui serait composé uniquement d'immeubles de logements collectifs tous identiques, tels que des tours et des barres. Cela crée forcément un paysage urbain très monotone et impersonnel. De plus, jusqu'à la fin des années 90, ces tours coréennes étaient construites en béton armé et dénuées de toute valeur esthétique.

Référence à la France, comparaison avec le grand ensemble français

En France, de grands ensembles ont été massivement construits tout au long des Trente Glorieuses pour répondre efficacement à la crise du logement après deux guerres mondiales, mais ils se sont révélés être des caricatures simplistes de la Chartre d'Athènes de Le Corbusier. Leur forte production a été menée par un pouvoir gaulliste affirmé depuis la Résistance dans un compromis historique avec un parti communiste régnant sur les banlieues. La standardisation et la construction de masse ont permis une baisse des coûts compatible avec la situation économique, et favorisé la construction des logements collectifs. Au début, les habitants étaient issus de toutes les origines sociales, aussi bien de la classe ouvrière que de la classe moyenne. Cette dernière l'avait choisi parce que l'on ne pouvait pas trouver de confort comparable ailleurs, mais l'a quitté plus tard, laissant ainsi ces logements aux classes défavorisées. Les jeunes couples de la classe moyenne considéraient le grand ensemble comme un habitat transitoire avant la maison pavillonnaire.

Cependant, le *tanji* est différent de l'habitation à loyer modéré (HLM) français : il se situe au cœur de la ville ; il ne s'agit pas d'un habitat destiné à la classe défavorisée mais à la classe aisée, plutôt les bourgeois urbains. Les premiers temps, les Coréens s'en méfiaient, mais le confort moderne et le mode de vie occidental du *tanji* ont fini par attirer de plus en plus la classe moyenne.

Le point commun avec le HLM français c'est que le *tanji* a été proposé comme solution à une crise du logement. En effet, Séoul a été complètement dévastée par la guerre et l'exode rural s'est produit immédiatement après. Le grand manque de logements et l'insalubrité des habitations constituaient des problèmes urbains chroniques à Séoul. Face à cette situation, les gouvernements militaires ont stratégiquement lancé plusieurs projets successifs pour la production de masse de logements, parallèlement aux projets de développement économique dans les années 70 et 80 : 800 000 logements entre 1972 et 1976, 1 200 000 logements entre 1977 et 1981 et 5 000 000 logements entre 1981 et 1995. Le grand ensemble d'appartements a servi d'outil pour réaliser ces projets.

Le grand ensemble dans les deux pays était un modèle de logement confortable et moderne, propagé massivement par un pouvoir puissant afin de résoudre la crise du logement. Mais aujourd'hui, en France, le grand ensemble est considéré comme HLM pour la classe défavorisée, alors qu'en Corée, il s'est transformé en un logement représentatif de la classe moyenne malgré le mépris qu'il a suscité au début. En tout cas, il est intéressant de constater que dans ces deux cas les habitants sont à terme issus d'une seule classe sociale : la classe défavorisée en France et la classe moyenne en Corée, marquant ainsi un phénomène de ghettoïsation du quartier.

Les théories concernant la formation du *tanji*

Le *tanji* est une application coréenne des modèles occidentaux du logement collectif, dans laquelle on peut reconnaître les influences de plusieurs théories architecturales et d'urbanisme. À première vue, Séoul, envahie de *tanji*, ressemble au fantôme d'une ville contemporaine de trois millions d'habitants, et on peut y trouver encore l'influence de la cité jardin et de l'« unité de voisinage ». Le *tanji* amalgame trois théories très caractéristiques et parfois contradictoires entre eux. L'introduction qui suit n'est pas la simple présentation générale de chaque théorie, mais se focalise sur les points caractéristiques du *tanji*.

Une ville contemporaine de trois millions d'habitants de Le Corbusier

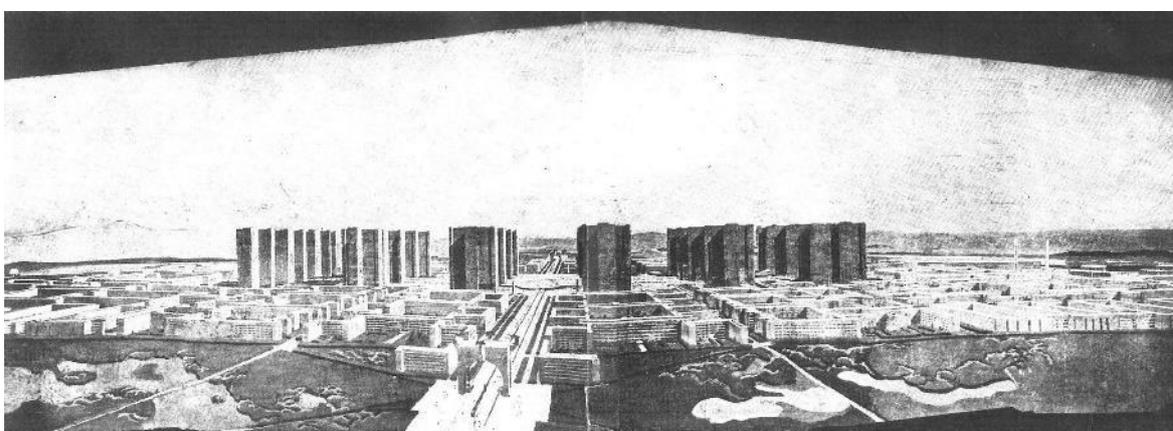


Figure 11. Projet pour une ville contemporaine de trois millions d'habitants de Le Corbusier.

À première vue, l'influence de Le Corbusier se remarque surtout dans l'aspect global de Séoul. La ville est envahie par des tours et des barres, qui font pour la plupart partie des *tanji*. Le paysage urbain de Séoul se rapproche du plan d'une ville de trois millions d'habitants, mais en réalité, il ne repose pas véritablement sur le même principe fondateur : créer de vastes étendues vertes et un environnement sain.

Cette ville idéale est très fonctionnelle. Le Corbusier voulait d'abord, raser la ville et supprimer les rues corridors pour construire une nouvelle ville contemporaine. Ainsi, à Paris, sur le terrain rasé, à l'exception de quelques architectures patrimoniales symboliques de la ville, il a proposé une voirie de 400 mètres dont la trame est géométrique, et ensuite de disposer 24 tours de 60 étages pour créer un quartier d'affaires au centre de la ville, et des logements de hauteur moyenne, de 5 et 6 étages duplex, donc 10 et 12 étages aux alentours. Cette ville contemporaine est sensée constituer le vrai centre économique et politique du pays. De ce fait, la circulation représente un enjeu important ; tous les moyens de transport, y compris l'avion, sont rassemblés au sein du secteur des affaires composé de tours, ce qui introduit la vitesse dans la ville, pour cela, chaque moyen du transport ayant son propre accès à différents niveaux,

en fonction de leur rapidité et de leur importance. Situées tantôt au loin tantôt au niveau plus bas, ces routes superposées ne nuisent pas aux logements « à redents » et « fermés ».



Figure 12. Jamsil 1^{er} tanji en 2000, construit en 1975.© KWON Haeju.

Ce type de tanji de hauteur moyenne (5 étages) n'existe plus, il a été remplacé en 2008 par Jamsil Els (*ap' at ũ-*) tanji plus grands et plus hauts de 34 étages. Voir Fig. 15-2 (p.24).

Le Corbusier a utilisé la tour et la barre, c'est-à-dire le développement vertical, afin de proposer plus d'étendues vertes. Il n'utilise que 5 % du sol pour le gratte-ciel, et 15 % pour le lotissement « à redent ». Pour que ce projet soit rentable, il fallait une population entre 4 et 10 fois plus importante. Ainsi, construire en hauteur est une solution inévitable pour réaliser cette densité avec une occupation des sols très limitée. Enfin, la « ville contemporaine » a l'air très verte, hygiénique et même écologique d'un certain point de vue. Mais, à Séoul, la tour et la barre du *tanji* n'ont pas pour but d'étendre les espaces verts, mais de loger un nombre maximum d'habitants pour en tirer maximum de profit. La loi impose un minimum d'espaces verts correspondant à 15 % de sa surface générale jusqu'à la fin des années 90, puis actuellement à 30 %. Quand bien même, l'étendue verte n'a rien à voir avec le *tanji*.

Puis, le fait de raser le terrain, la *tabula rasa* de la « ville contemporaine », signifie une coupure avec le passé : les anciennes rues, les avenues corridors et les habitations du passé sont toutes effacées. Chez Le Corbusier, les mal-logés, la maladie, la vétusté et la rue étroite appartiennent à la pré-modernité. Pour résoudre ces problèmes, la médecine ne suffit pas, il faut employer la chirurgie, c'est-à-dire supprimer complètement la ville entière, et la

recommencer à zéro. La hauteur peut raser le passé, spécifiquement les tissus urbains existants. Ce processus se répète lors du réaménagement par le *tanji*. Au début, le *tanji* était le modèle de la modernisation du logement et de l'urbanisme de Séoul. On rase d'abord un secteur défavorisé, ancien, malsain, vétuste, relevant de la pré-modernité. Or, le déplacement des habitants ne s'avère pas facile, parfois violent, malgré les indemnités. En fait, Le Corbusier postule que la spéculation illicite ne serait pas admise et que la plus-value générée par cette opération urbaine soit utilisée par l'État pour créer des infrastructures : métro, autoroute, route, viaduc, parc et canal. Mais, en réalité, à Séoul, l'évacuation des habitants pour construire le *tanji* relève d'un conflit entre les riches et les pauvres. Les nouveaux logements sont toujours trop chers par rapport au dédommagement octroyé aux habitants déplacés, ce qui a pour conséquence de chasser les plus défavorisés. Contrairement à ce qu'envisage Le Corbusier, dans la réalité coréenne, le *tanji* est l'objet d'une spéculation forte, et parfois illicite, et les bénéfices de ce réaménagement ne vont pas à l'État mais aux grandes entreprises de construction privées. Ces bénéfices ne sont pas reversés au profit de la modernisation de la structure urbaine. La tour et la barre modernes sont édifiées sur la structure urbaine prémoderne. Par conséquent, le paysage urbain n'est pas harmonieux et la rue est négligée.

La cité jardin

Ce projet propose des villes nouvelles (*New Towns*) satellites, afin d'y transplanter un grand nombre d'habitants. Ce dispositif social destiné à la classe ouvrière trouve ses origines au 19^e siècle, à Londres : du fait de l'exode rural, la croissance démographique était explosive et la main d'œuvre supérieure aux besoins, et les ouvriers habitaient ainsi dans des logements médiocres. Ebenezer Howard projette de loger la classe ouvrière à la campagne, dans des cités jardins, des habitations de bonne qualité mais bon marché, loin de la ville, parce que le coût du foncier y est peu élevé et que l'on y peut créer de nouvelles habitations à *tabula rasa*. Cependant, il ne s'agit pas tout à fait d'un habitat rural, il correspond à la fois à la ville et à la campagne, idéal pour les habitants qui ont déjà l'expérience d'une grande ville comme Londres. Comme la cité-jardin, le *tanji* est une manière de créer une ville satellite. Il est proposé extramuros, au-delà de l'ancienne fortification du vieux Séoul, par exemple sur les immenses terrains vagues ou agricoles et sur la rive du fleuve Han. Ainsi, surtout sur la rive sud, Gangnam, des quartiers entiers de grands ensembles ont été développés, tels que Banpo et Jamsil. Le *tanji* constitue une communauté autonome qui aménage le nouveau quartier et la nouvelle ville. Il n'est pas seulement un type de logement collectif, mais aussi un dispositif d'urbanisme.

Le *tanji* accentue son autonomie en s'enclosant par la barrière. Il reste impossible de connaître la raison exacte qui a motivé sa construction, néanmoins, on peut avancer quelques hypothèses : les Coréens marquent traditionnellement leur terrain privé et le territoire de leur communauté par un mur ou des bornes. À cela s'ajoute une forte nostalgie de la communauté

traditionnelle agricole depuis l'exode rural : juste après l'indépendance, en 1945, la population de Séoul était de 900 000 habitants, et lors du développement de Gangnam, au milieu des années 70, elle compte presque 7 millions d'habitants. Malgré cet afflux massif de population, la modernisation urbaine ne se produit pas à ce moment-là, et elle ne s'est toujours pas faite aujourd'hui. Pour plusieurs raisons politiques, induites par la colonisation et la guerre, la modernisation urbaine s'est effectuée lentement et dans de moindres proportions. La ville n'était pas prête pour l'explosion démographique. À ce moment-là, l'apparition du *tanji* est apparue comme une réponse simple mais puissante à tous les problèmes urgents de la ville. En plus, chez les Coréens, il est normal d'installer une barrière pour marquer la limite de son habitation, comme dans leur village natal. Par conséquent, dans le cadre de la modernisation urbaine, on ne s'intéresse pas à la modernisation de la voirie ni à la continuité urbaine, mais on propose des *clusters* indépendants coupés du voisinage. Il en résulte que le *tanji*, le modèle occidental le plus moderne en Corée, est enfermé dans le concept de communauté traditionnelle coréenne.

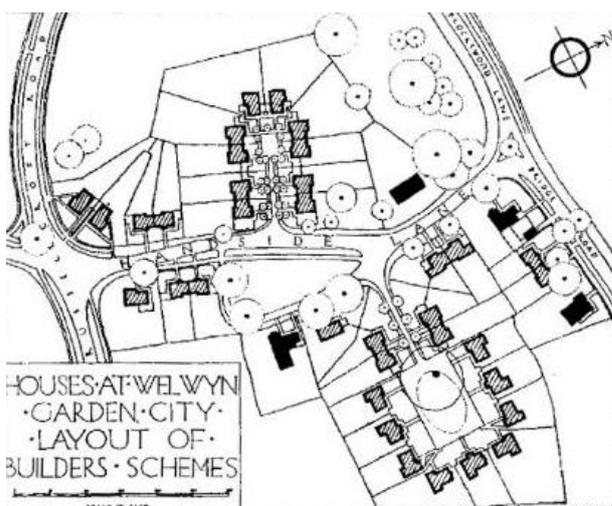


Figure 13. Cité-jardin de Welwyn.

Source : CASTEX Jean, *Forme urbaine : de l'îlot à la barre*, éd. Dunod, 1980, p.70

Le *tanji* est un objet individuel, avec une périphérie. L'existence de cette périphérie nuit à ses alentours. À Séoul, on trouve beaucoup de périphéries, autant de parties de la ville qui sont ainsi négligées et inactivées à cause du *tanji*. Pour assurer la continuité urbaine dans une grande ville, il faut diminuer les périphéries. Le *tanji* interrompt la continuité urbaine. La discontinuité urbaine entrave et contrarie les activités naturelles des piétons. On pourrait expliquer les problématiques du *tanji* par le concept de la cité-jardin « close » :

[...] un groupement de maisons autour d'une impasse⁷. [...] L'impasse, comme son nom l'indique, est un lieu où l'on ne peut pas passer par hasard, puisqu'il ne mène nulle part ailleurs que dans les lieux privés. On n'a pas osé pénétrer dans ce close, ayant l'impression de déranger une intimité particulière⁸.

⁷ Jean CASTEX, Jean Charles DEPAULE, Philippe PANERAI, *Formes urbaines : de l'îlot à la barre*, Bordas, Paris, 1977, p.58.

⁸ *Idem*, pp.68-69.

On pourrait comparer la voirie intérieure et l'espace collectif du *tanji* à l'impasse privatisée du *close*. On peut avoir presque la même impression quand on entre dans le *tanji* et dans le *close*. On s'y sent intrus.

Le *close* soustrait à la rue toute une série de pratiques signifiantes, la réduisant au rôle technique de voirie permettant le déplacement⁹. [...] Cette restriction, réduction de la rue à une desserte, particularise nettement cet espace de devant (l'impasse autrement dit, la cour collective) : il est propre aux habitants l'entourant, et ne renvoie à aucun autre niveau plus global¹⁰.

Dans le *tanji*, les habitants se satisfont de leur espace privé de copropriété, c'est-à-dire de l'espace vert, du square et de l'aire de jeu pour les enfants. Ils n'ont pas besoin de les chercher ailleurs à l'extérieur du *tanji* et ils ne veulent pas les partager avec l'extérieur. En effet, bien que les échelles du *close* et du *tanji* soient différentes, les problématiques qu'ils soulèvent concernent la privatisation de l'espace collectif. Comment doit-on traiter cette privatisation ? Doit-on fermer ou ouvrir l'espace collectif, et de quelle manière ? En Corée, où la tendance à la privatisation des espaces est très forte, c'est une question qui se pose toujours dans le cadre de la modernisation urbaine et de la vie urbaine.

L'unité de voisinage

Le concept d'unité de voisinage influence directement les caractéristiques qui définissent le *tanji* : une communauté autonome et fermée.

L'unité de voisinage est un modèle américain de ville nouvelle en banlieue de grandes villes comme New-York. Au début du 20^e siècle, le nombre de voitures augmentait, et le code de la route n'était pas encore établi ; ainsi, le taux de mortalité sur les routes augmentait, plus d'un enfant par jour mourrait dans un accident de voiture. Face à cette situation, Clarence Perry propose de construire une île fermée, en banlieue, qui interrompe le trajet des voitures et à l'écart des obstacles dangereux, pour que les enfants et les adultes puissent circuler à pied jusqu'aux terrains de jeux et commerces. L'objectif de cette proposition est d'améliorer la santé et la sécurité des habitants, comme dans toutes les autres communautés idéales. Ainsi, cette ville est autonome, indépendante de la grande ville et loin de nuisances urbaines : bruit des trains, fumée toxique et laideur des usines.

Les principes de l'unité de voisinage sont les suivants :

⁹ *Idem*, p.69.

¹⁰ *Idem*, p.60.

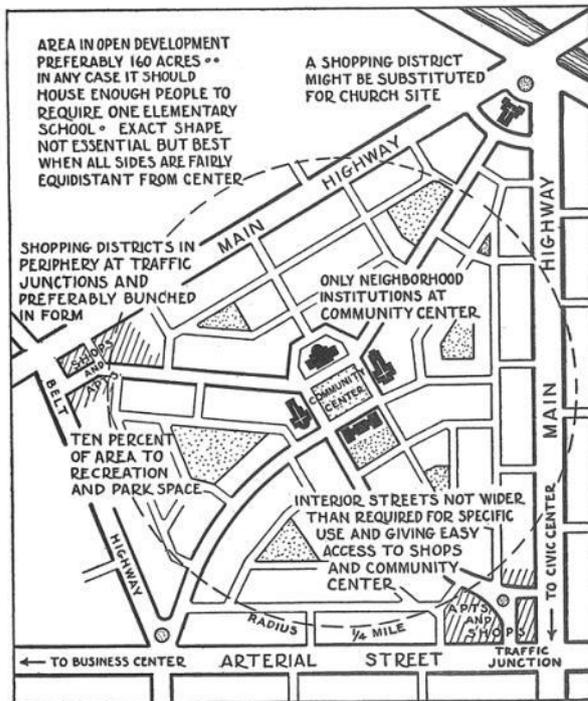


Figure 14. Diagramme de l'unité de voisinage.

Source:

https://en.wikipedia.org/wiki/Neighbourhood_unit

artères principales pour des raisons de sécurité et d'esthétique combinées. Elles découragent le passage des véhicules non autorisés et augmentent la sécurité des piétons.

4/ Restriction de l'agencement des commerces au bord du périmètre : les commerces sont situés au bord du périmètre ou à l'entrée principale, afin que les véhicules qui s'y rendent ne pénètrent pas la limite de la communauté.

5/ Au moins 10 % du terrain doit accueillir des espaces verts ou rester libre, pour ménager un terrain de jeux pour les enfants ou des espaces de communication entre les habitants.

Les principes de l'unité de voisinage rappellent les caractéristiques du *tanji* : comme l'unité de voisinage, le territoire du *tanji* est défini et délimité par une artère qui entoure son périmètre ; les commerces sont situés à l'entrée principale ou au bord de son périmètre, pour empêcher l'intrusion de véhicules extérieurs ; l'école et les administrations se situent à l'intérieur du *tanji* selon le nombre d'habitants¹¹ ; plus de 30 % du terrain est réservé aux espaces verts. Au milieu des années 50, ce modèle de nouvelle ville suburbaine a été présenté en Corée du Sud par un professeur coréen, 윤정섭 YOON Jeong-Seop¹², puis il a été appliqué

¹¹ En general, une école primaire par 2 000 – 3 000 ménages

¹² 윤정섭 (YOON Jeong-Seop), « 근린주구 계획구성의 개요 (Résumé du plan de l'unité de voisinage) », 건축 (Revue Architecture), volume 6, n° 2, avril 1956; 윤정섭 (YOON Jeong-Seop), « 집단주택지계획

depuis les années 60, à un moment donné où on envisageait de regrouper des milliers d'appartements au bord du fleuve Han. Depuis, le modèle de l'unité de voisinage a été reproduit, et est désormais considéré comme caractéristique du *tanji*, depuis la construction du Jamsil *tanji* en 1975.

Le *tanji* aussi a sans doute été conçu dans le but de protéger la sécurité et le bien-être des habitants en constituant une communauté fermée, mais cette caractéristique « fermée » est aussi utilisée par les promoteurs privés comme outil de la ségrégation sociale et économique entre les classes, de manière à attirer la classe moyenne et supérieure. L'unité de voisinage a suscité le même genre de critiques : Reginald Isaac dénonce ainsi l'unité de voisinage et son utilisation aux États-Unis comme instrument favorisant la ségrégation raciale, économique et religieuse, à l'initiative des promoteurs privés, en mettant l'accent sur l'aspect *gated*¹³. On peut donc légitimement se demander comment cette organisation spatiale « fermée » pour le logement collectif a été acceptée en Corée du Sud. Sans doute, parce que les Coréens ont la nostalgie du village rural exclusif (*maeul*), et que l'idée de protéger l'habitation de l'extérieur leur plaît.

Or, cet aspect « fermé » de l'unité de voisinage a été critiqué par plusieurs théoriciens. Selon Lewis MUMFORD, l'unité de voisinage est équivalente au quartier ou à la paroisse médiévale¹⁴, et J. ALLAIRE remarque la nostalgie de la vie rurale dans l'unité de voisinage¹⁵. Reginald ISAACS, dans les années 40, critique l'application de l'unité de voisinage dans la grande ville, considérant que plusieurs voisinages fermés ne peuvent pas constituer une grande ville : insérer des communautés rurales synthétiques à l'intérieur de la grande ville empêche son développement durable, et vient à l'encontre de tous les mérites de la métropole. De son côté, Jane JACOBS remarque que le voisinage urbain ne doit pas être fermé, au risque que les voisinages s'opposent et se défient, et que par conséquent, la ville soit véritablement divisée en plusieurs petits villages. Ce qui est intéressant ici, c'est que les remarques ci-dessus concernent exactement la réalité urbaine coréenne par rapport au *tanji*.

(*Plan du grand ensemble*) », 대한건축학회지 (Revue d'une société d'architectonique), juin 1962.

¹³ Dans les pays anglophones, on dénomme la communauté exclusive et fermée *gated community*.

¹⁴ MUMFORD Lewis, « The Neighbourhood and the Neighbourhood Unit », *The Town Planning Review*, 24, 1954.

¹⁵ ALLAIRE Jerrold, « Neighborhood Boundaries », *Chicago, American Society of Planning Officials Information Report*; n°141, 1960.

Synthèse

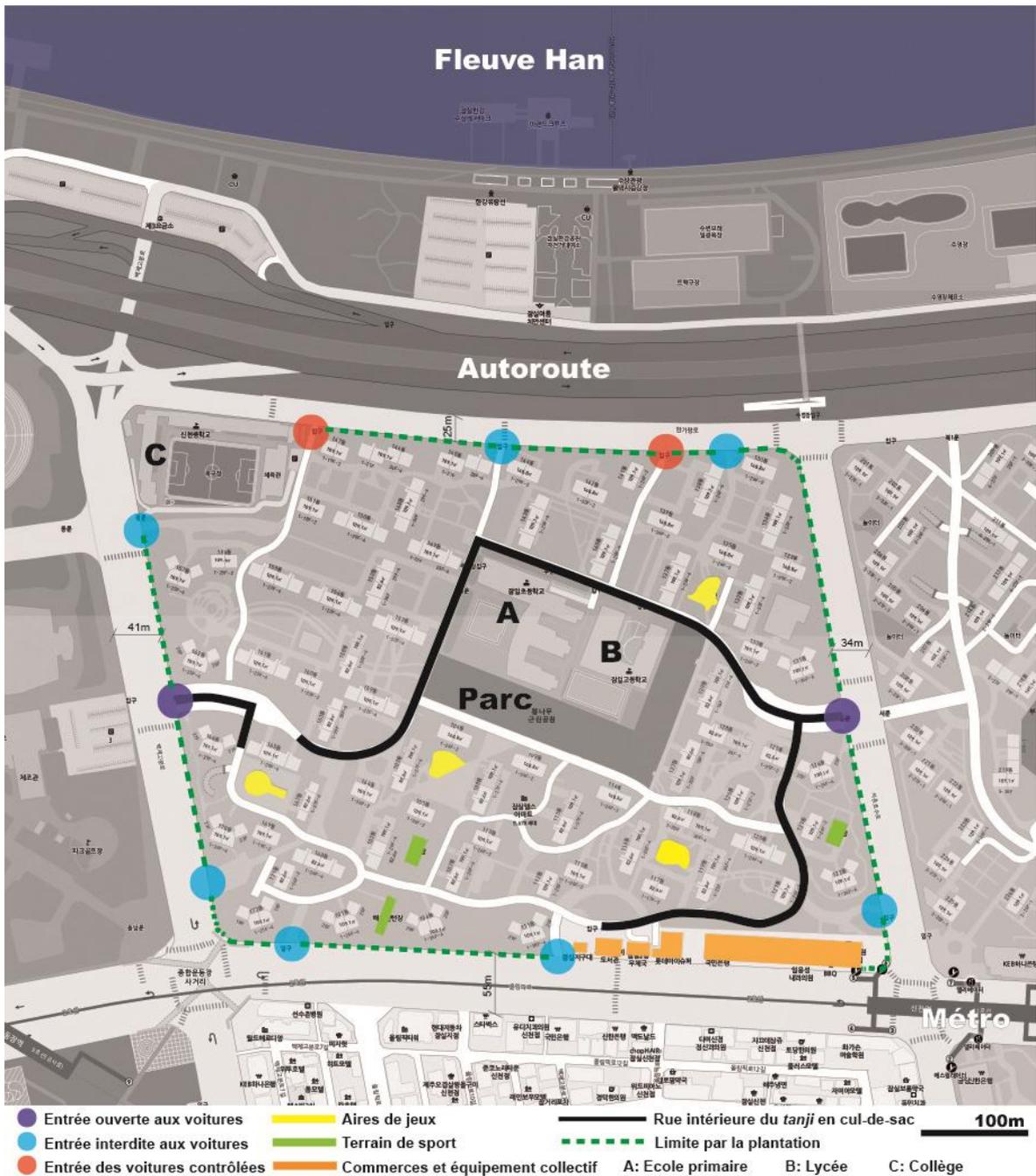


Figure 15. Jamsil Els (ap'at'ũ-) tanji, livré en septembre 2008, 19 Jamsil, arrondissement de Songpa-gu, Seoul. Source: Naver map

Surface du *tanji* : 28 ha pour 5678 appartements/72 immeubles/34 étages.

Unités selon la surface : 84 m², 109 (type A) m², 109 (type B) m², 111 m², 149m².

En étudiant le Jamsil Els (*tanji*), on peut y retrouver les caractéristiques des théories évoquées ci-dessus. Grâce aux immeubles très hauts, on dispose de plus d'espaces verts ; afin d'empêcher l'intrusion des étrangers, la rue intérieure du *tanji* est en cul-de-sac. Puis, ce *tanji* renforce la caractéristique de communauté fermée indépendante avec ses bornes et ses artères. Au centre du *tanji* se situent les écoles et le parc, et à la périphérie, à côté de l'entrée

principale du *tanji*, les commerces et les services pratiques. Cette communauté presque autonome est considérée comme une habitation idéale dans la société coréenne.

Le *tanji* est en effet l'unique modèle coréen, même si ce modèle est influencé par plusieurs concepts de l'urbanisme moderne, telles que la « ville contemporaine », la « cité-jardin », et l'« unité de voisinage ». Pourtant, il n'adopte pas les idées fondatrices de l'intérêt public pour lequel ces dernières ont été inspirées : en développant le modèle du *tanji*, on y a renoncé soit volontairement soit inévitablement. Il se situe juste à l'intersection des effets secondaires de chaque théorie. Par conséquent, c'est un modèle en adéquation avec la communauté fermée d'une classe sélective. Néanmoins, il sert principalement de modèle au réaménagement urbain de grande échelle. Nous parlerons ultérieurement ses effets indésirables.



Figure 15-2. Jamsil Els (*ap'at'ũ-*) *tanji* (2009). Source : Naver map

Ce qui est intéressant, c'est que le *tanji* n'est pas une mauvaise habitation, au contraire, d'un point de vue intérieur, il constitue des logements prisés, malgré toutes les questions posées aujourd'hui par les sociologues. Plus riches sont ses habitants, plus généreuses et plus confortables sont ses ambiances. En fait, c'est à l'extérieur du *tanji* que se manifestent le plus de problèmes, que le *tanji* aggrave et fixe. Il est ainsi considéré comme modèle négatif d'un point de vue extérieur. Il faut en regarder l'intérieur et l'extérieur à la fois pour le comprendre.

Le manque de logements et la quête de modernisation

Depuis la dernière dynastie royale au 19^e siècle, la modernisation en Corée a été retardée d'abord par la colonisation japonaise, qui a duré trente-six ans, puis par la guerre coréenne. La ville et le logement n'ont ainsi pas changé pendant longtemps. La dévastation de la guerre et l'exode rural qui a suivi ont causé un manque chronique de logements, de sorte qu'apparurent des bidonvilles malsains et insalubres. La modernisation de la ville et du logement en Corée relevait aussi de la question de l'hygiène, comme en Europe, qui devint un des mots-clés principaux du mouvement moderne de l'architecture, à la fois sa cause et son but.

Étant donné que les Coréens considéraient le retard de la modernisation comme la cause des ingérences des pays occidentaux et de la colonisation japonaise entre la fin du 19^e et au début du 20^e siècle, la modernisation est devenue une question existentielle. En réalité, la modernisation a été beaucoup plus retardée en Corée qu'au Japon à cause de la politique de fermeture vis-à-vis des pays occidentaux. Le Japon, à l'inverse, a activement accepté la culture occidentale, avec sa politique d'ouverture. Pendant la période de la restauration de Meiji (1853-1877), la modernisation fut rapide et a permis de préparer la guerre qu'ils mèneront ensuite sur le continent d'Asie. Les Coréens comprirent sans doute alors que moderniser le pays est une façon d'asseoir son pouvoir, à l'instar des pays occidentaux et du Japon. Pour moderniser leur pays, les Coréens n'ont pas hésité à tourner le dos à la tradition, la considérant comme défailante, ce qui révèle leur honte et leurs complexes envers la colonisation japonaise et les interventions des pays puissants au moment de l'indépendance et de la guerre coréenne. Cette réaction s'est répercutée dans tous les domaines, et notamment le logement : l'insalubrité et l'inconfort correspondent aux logements traditionnels, et la propreté et le confort sont attribués au modèle occidental. Les habitations coréennes nécessitaient donc d'être bonifiées. Dans ce contexte, le modèle du logement collectif occidental apparut comme la solution pour occidentaliser les modes de vie et la production de masse du logement.

Pourtant, au début, ce type de logement n'a pas été facilement accepté par les Coréens, habitués aux logements d'un seul étage. Jusqu'aux années 50, l'immeuble le plus haut de la ville était l'hôtel Bando, avec ses huit étages, et seuls les immeubles administratifs comportaient plusieurs niveaux. Dans un premier temps, les classes supérieures et cultivées, ayant déjà fait l'expérience de vivre dans un logement occidental à l'étranger, commencèrent à y habiter, ce qui permit de rendre ce type de logement attractif.

Si le vieux Séoul est situé dans la partie intérieure des fortifications, mais après la guerre coréenne, la ville s'est inéluctablement agrandie avec l'explosion démographique, due à l'afflux de réfugiés de Corée du Nord et à l'exode rural. L'infrastructure de Séoul n'avait pas

été restaurée depuis la guerre, ni même avant la guerre, ce qui aboutit à la formation de nombreux bidonvilles sporadiques, et aggrava la situation de l'habitat en termes d'hygiène. Ainsi, le gouvernement se devait de produire les logements salubres et légitimes. Au lieu de chasser les défavorisés de leurs bidonvilles, on leur proposa des logements collectifs construits autour du vieux Séoul sur des terrains agricoles. Le gouvernement a viabilisé un terrain vague sur la rive sud du fleuve Han, à 강남 [gānam] Gangnam (rive sud). Du fait que le vieux Séoul se situait au nord du fleuve Han, la rive nord accueillait traditionnellement le centre de la capitale, mais depuis ce moment-là, le capital et la population se concentrent à Gangnam, qui devient ainsi un nouveau centre économique de la ville. L'extension urbaine de Séoul s'accompagne toujours de la construction de grands ensembles d'appartements, c'est-à-dire de *tanji*.

Le logement traditionnel coréen



Figure 16. Bukchon hanok village dans le quartier de Gahoe dans l'arrondissement de Jongno dans le vieux Séoul.

Sur la structure urbaine traditionnelle, ce quartier est composé de *tosi-hanok* (maison traditionnelle modernisée). Ces petites maisons particulières s'alignent en définissant l'îlot traditionnel. Ce type de bâti permet la continuité urbaine.

Avant d'aborder plus précisément la modernisation du logement coréen selon le modèle du *tanji*, il nous semble important de procéder à un état des lieux du logement traditionnel, et de s'interroger sur ses caractéristiques prémodernes à améliorer. Heureusement, il existe encore à Séoul quelques petits anciens quartiers conservant les traces de l'époque précédente. En les observant (Fig. 16), on peut dégager la notion spatiale du quartier traditionnel, c'est-à-dire la relation entre les logements et entre ceux-ci et la ville. On peut également en déduire les coutumes des Coréens par rapport à l'espace, et ainsi

expliquer la modernisation sélective du logement à la coréenne : chaque culture ayant son propre archétype, on accepte de façon sélective l'influence de l'extérieur.

Par rapport à la modernisation du logement, la question de l'hygiène était urgente en Corée comme en Europe. En Occident, depuis la fin du 19^e siècle, c'était l'une des questions principales de la modernisation architecturale. Ainsi apparurent les logements sociaux et philanthropiques destinés aux classes populaires, qui n'avaient jusque-là pas accès à la salle de bain et aux commodités intérieures. En Europe, dès le Moyen Âge, le développement de la culture de l'hygiène, aussi bien les ablutions que les commodités, n'est pas dû à l'influence catholique, qui privilégie le spirituel par rapport au corporel. En Corée, la question fut également longtemps négligée à cause de l'influence confucéenne et de son approche particulière et

hypocrite du corps humain : d'abord, le corps humain est très précieux parce que donné par les parents ; on doit ainsi en prendre soin tel qu'il est né, de telle sorte que l'on ne se coupe pas les cheveux et la barbe. Ensuite, le corps doit être caché, parce qu'il est honteux et vulgaire de le montrer aux autres ; les aristocrates confucianistes portaient ainsi toujours les vêtements longs qui couvrent tout le corps, même en été. Il paraissait noble de parler de l'esprit mais vulgaire de parler directement du corps. Ainsi, il est parfois recommandé de traduire le mot « corps » par « personnalité » ou « âme ». Par exemple, une expression confucianiste, 修身齊家治國平天下, signifie « d'abord, on se lave le corps (修身), ensuite on met la famille à l'aise (齊家), on gouverne le pays (治國), et enfin on conquiert le monde (平天下) ». Ici, laver le corps (修身) n'évoque pas directement l'ablution physique, mais plutôt un esprit purifié. D'ailleurs, l'eau n'entrait pas dans la maison, il n'y avait même pas de système d'égout. Il n'était donc pas aisé de disposer de suffisamment d'eau pour les ablutions dans la maison ; celles-ci étaient pratiquées quelques fois par an, avant une grande fête, à la cuisine. Puis on a installé des toilettes le plus loin possible des espaces de vie, dans un endroit bien aéré et séparé des autres pavillons. Par rapport aux toilettes, un proverbe coréen dit qu'il vaut mieux placer les toilettes et la famille de l'épouse le plus loin possible. Il est ainsi inconfortable de s'y rendre la nuit, ce pourquoi on utilise un vase de nuit comme toilettes intérieures portables dans la chambre. Au matin, on le vide dans les toilettes, dans la rigole, ou directement dans les champs, car on se sert des excréments comme fertilisant pour l'agriculture. Dans les demeures des aristocrates, les toilettes étaient séparées pour la femme et l'homme, les toilettes des femmes étaient cachées pour protéger la maîtresse et ses filles. Selon le confucianisme, la femme est considérée comme inférieure à l'homme et doit lui obéir : d'abord au père, puis au mari, et ensuite au fils aîné. La femme, surtout aristocrate, était obligée de garder sa vertu pour l'honneur de sa famille, même au risque de sa vie. Donc, le pavillon d'aisance de la maîtresse de maison est caché. Cette tradition spatiale pour la femme persiste encore dans les plans des appartements modernes : la chambre du couple se trouve au fond du logement, le plus loin possible de l'entrée.

Pré-modernité de la maison traditionnelle (*hanok*)

La première caractéristique de la maison traditionnelle est la séparation spatiale entre les classes sociales, entre les sexes et entre les générations. Elle se compose de pavillons pour le maître et la maîtresse et des annexes pour les domestiques. Le pavillon de la maîtresse est séparé de celui du maître par un mur extérieur (Fig. 17).

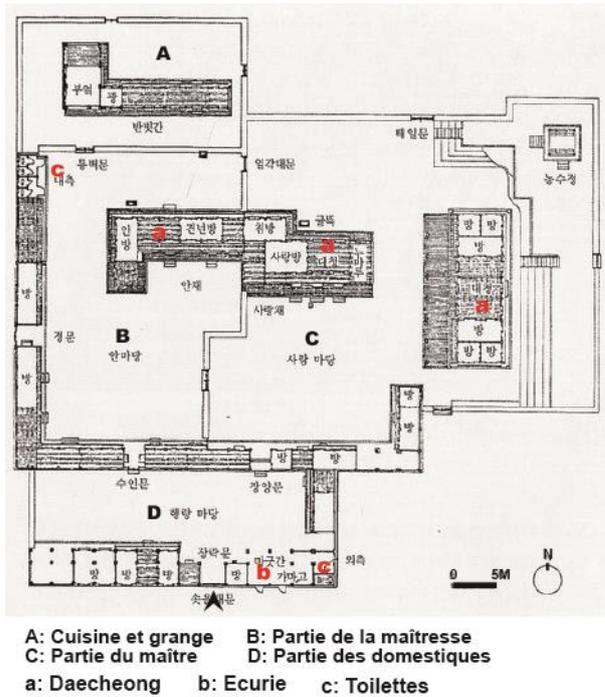


Figure 17. Exemple de demeure des aristocrates (연경당)

L'espace est divisé par la hiérarchie sociale et par le sexe selon les préceptes du confucianisme.

daecheong et la chambre, et disposer d'une pièce ouverte directement sur la cour centrale. Mais il est possible aussi d'utiliser le système de parois mobiles pour fermer l'accès à la cour, contre le vent ou pour se protéger de la vue des autres. Cet espace extensible représente spatialement le centre de la maison traditionnelle.

Le modèle de la maison traditionnelle populaire est différent de celui des aristocrates, notamment en ce qui concerne les matériaux et sa taille. Ce type de maison est plus petit, de la taille de l'annexe des domestiques dans les pavillons des aristocrates, et comporte deux ou trois chambres, entre lesquelles on trouve toujours le *daecheong*, caractéristique de l'habitat coréen. Les matériaux sont modestes : pour exemple, la toiture de la maison populaire est

¹⁶ La flexibilité spatiale est l'une des particularités pré-modernes que l'on peut trouver dans le logement européen du Moyen Âge et dans le logement japonais traditionnel.



Figure 18. Daecheong de la maison traditionnelle coréenne de la classe noble (백수현가옥).
128^e patrimoine culturel folklorique à Yangju dans la province de Gyeonggi.

réalisée en paille, quand celle des pavillons des aristocrates est recouverte de tuiles. Par ailleurs, l'enceinte, qui permet de borner les lieux et qui répond à une pratique de délimitation des lieux caractéristiques de la Corée, est construite en paille dans la maison populaire et par conséquent n'est ni solide ni haute.

Les lieux et l'hygiène

Jusqu'à la fin des années 70, on lisait souvent dans les journaux des articles sur la mort par accident (ou très rarement le suicide) dans les puits des toilettes : les enfants, les femmes ou les personnes âgées y tombaient et s'y noyaient, ces puits étant très profonds. Par ailleurs, l'odeur était très forte, surtout en été, et il survenait parfois des explosions dans les WC, à cause du « gaz des marais » (méthane CH₄), qui provoquaient aussi des accidents et des brûlures. Les WC anciens étaient donc malpropres et dangereux. Les responsables politiques et les journaux parlaient continuellement de la modernisation des toilettes anciennes depuis les années 50, mais les toilettes à chasse d'eau étaient très chères pour la classe populaire. De plus, le réseau des égouts n'était pas bien équipé, et considérés comme la cause de la pollution du fleuve Han. La population de Séoul dans les années 20 était de 250 000 habitants, et en 1975, la ville en comptait 7 millions. La quantité d'excréments a augmenté proportionnellement à la population : en 1970, ils représentaient 654 829 kilolitres, et 732 309 kilolitres en 1974, soit 2 459 kilolitres par jour, dont 1 000 kilolitres étaient traités hygiéniquement et le reste versé dans le fleuve Han. En conséquence, on a trouvé 280 000 colibacilles dans le fleuve, 60 fois plus que le chiffre normal (5 000). En 1988, le gouvernement a alloué une subvention de 100 000 wons (presque la moitié du revenu de la classe défavorisée à cette époque-là) pour encourager les habitants à installer les toilettes à chasse d'eau.

La cuisine et le système traditionnel du chauffage *ondol* [ondol]

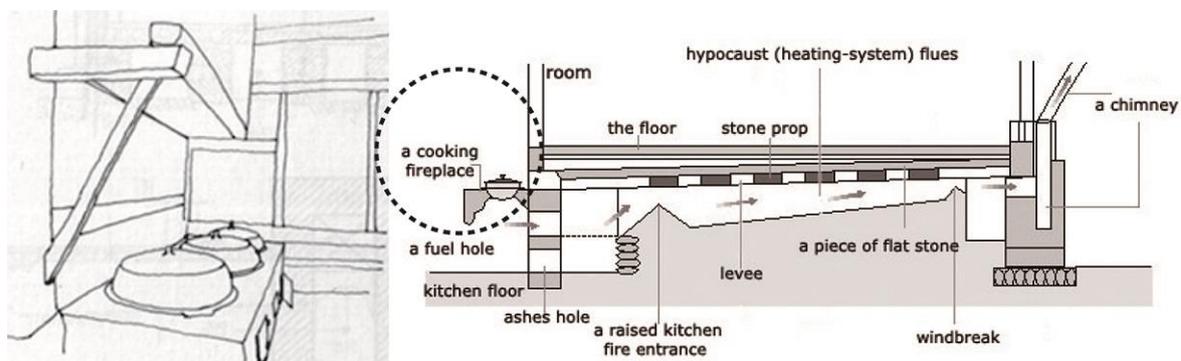


Figure 19. Cuisine et chauffage traditionnel coréen *ondol*

Le plancher des pièces chauffées est constitué de dalles de pierre recouvertes d'une couche d'argile pour l'étanchéité à la fumée, et le revêtement de sol est en papier. Les fumées circulent dans des conduits maçonnés en pierre et terre argileuse.

La maison traditionnelle coréenne n'est pas considérée comme pratique et confortable pour les femmes. La cuisine est séparée de l'espace habitable, et plus basse que les autres pièces. Cela provient du système traditionnel particulier du chauffage *ondol*, par lequel on chauffe directement le sol des pièces, et l'air est ainsi plus chaud au plus près du sol, ce pourquoi l'on est habitué à s'asseoir par terre. Pour réchauffer efficacement le sol des pièces, le foyer doit se situer environ 60 centimètres plus bas. Cette chaleur sert également pour la cuisine. Donc, la femme doit monter et descendre sans cesse pour faire le ménage et la cuisine. En plus, les Coréens quittent leurs chaussures dans la pièce habitable, ils les enlèvent et les remettent donc à chaque fois qu'ils entrent et sortent de la cuisine. Dans la maison traditionnelle, il n'y a pas de salle à manger, parce que chez les Coréens, les différents espaces n'ont pas de



Figure 20. Maison de YOON Taekyeong (윤택영) dans le quartier de Jegi dans l'arrondissement de Dongdaemun à Séoul.

On voit la partie basse, dont les portes sont ouvertes : la cuisine. On peut remarquer le dénivellement entre la cuisine et les pièces habitables à cause du système du chauffage *ondol*.

fonction fixe : leur usage est flexible, tantôt une chambre, tantôt une salle à manger, tantôt un bureau. Les meubles sont ainsi très simples et pliables, et notamment la table du repas, qui est mobile. Donc pour préparer les repas, la femme doit faire beaucoup d'allers-retours entre la cuisine et la chambre en portant la table et les plats. À ce titre, le modèle de la cuisine occidentale moderne a été une révélation et un symbole d'indépendance pour la femme coréenne.

An-bang : chambre de la femme



A : Partie de la maîtresse
- a : Anbang (chambre de la maîtresse)
B : Partie du maître
C : Partie des domestiques

Figure 22. Maison de Kim Kieung au quartier de Chilseong à Goesan, province de Chungcheong du Nord (136^e patrimoine culturel folklorique)
 Construit au début du 19^e siècle, le pavillon de la maîtresse se situe au fond de la maison, puis la pièce de la maîtresse s'appelle en coréen *an-bang* (le mot 안 an[an], signifie « l'intérieur » en coréen).

Dans la demeure aristocratique, le pavillon de la femme se situait au fond de la maison pour protéger la maîtresse et ses filles ; les fils, quand ils étaient petits, grandissaient dans ce pavillon de la femme, puis rejoignaient ensuite le pavillon de l'homme. Le pavillon de la maîtresse et celui du maître sont séparés par un mur entourant chaque pavillon, qui dispose de sa propre cour. En conséquence, seuls le maître, la famille, les domestiques et les amis très proches peuvent accéder au pavillon de la maîtresse de maison. En revanche, le pavillon du maître est ouvert, c'est un espace représentatif, socialement et politiquement, où l'on accueille les visiteurs. La vie familiale se déroule dans l'espace de la femme, et surtout dans la chambre de la maîtresse. On l'appelle d'ailleurs la chambre intérieure, la femme étant assimilée au concept d'« intérieur » : le mari appelle sa femme « femme de l'intérieur ou de la maison ». Cette pièce est considérée comme chambre de la famille et du couple à la fois. On retrouve cette organisation spatiale dans le plan de l'unité de logement collectif *ap'at ũ* (Fig. 21). Aujourd'hui dans l'unité de l'*ap'at ũ*, la chambre de la maîtresse de maison se situe au fond, à la meilleure place ; c'est également la plus grande et la plus ensoleillée, même si elle a perdu aujourd'hui la fonction de « pièce de la famille ». En effet, l'activité familiale prend aujourd'hui place au séjour, et la chambre devient ainsi plus personnelle et fermée.



Figure 21. Jeongneung-Ssangyong tanji (construit en 1996) dans le quartier Jeongneung, arrondissement Seongbuk à Séoul
 Dans le plan de l'unité de 114 m², la CH1 est la chambre du couple, l'interprétation moderne de la pièce de la femme : *an-bang*.

Sans doute, en Corée, la modernisation spatiale du logement signifie la perte de la flexibilité spatiale.

Enceinte et concept spatial coréen

La maison coréenne traditionnelle est en général enclose par une enceinte qui divise le dedans et le dehors en fonction des occupants : maître/domestiques, femme/homme, privé/public et nous/autrui. Il s'agit d'un marquage de la limite et de la propriété. L'enceinte présente une interdiction et une défense.

Les villages traditionnels se situent souvent dans les vallées pour des raisons de défense. Dans ce cas, la montagne sert de limite et de fortifications naturelles. À l'entrée du village, on érige de grandes sculptures en bois considérées comme des dieux, qui protègent le village des étrangers et qui favorisent les bonnes récoltes.

Dans la culture coréenne, il y a partout des enceintes qui limitent l'espace. Cette conception spatiale coréenne, amène « naturellement » à ériger une barrière tout autour du *tanji*.

La période de la transition du logement coréen

À partir de la fin du 19^e siècle jusqu'au milieu du 20^e siècle, le logement coréen change sous l'influence des cultures étrangères. Les missionnaires sont présents en Corée depuis 1884 : au début, ils achètent et modifient selon leurs besoins les pavillons des aristocrates, et plus tard, ils construisent des maisons à la manière occidentale, en utilisant le vocabulaire architectural coréen. Ensuite, pendant la colonisation japonaise (entre 1910 et 1945), le style japonais influence à son tour la maison coréenne, lui-même déjà modernisé sous l'influence de l'architecture occidentale. Les Coréens accèdent ainsi à un mode de vie plus hygiénique et

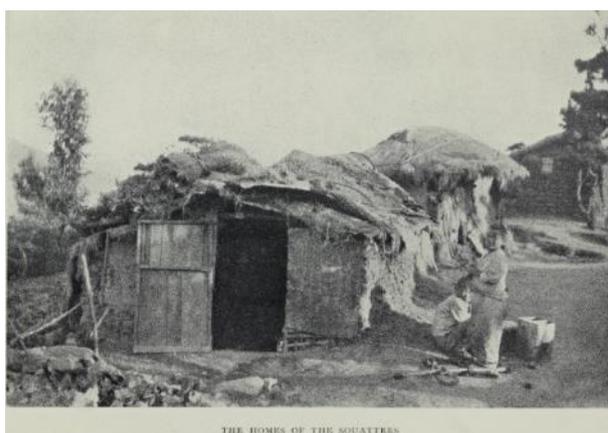


Figure 23. Bidonvilles et taudis.

modernisé. En novembre 1905, des Coréens admirent la maison construite par le missionnaire Robert Arthur SHARP, « une maison superbe », et envient les missionnaires qui n'ont selon eux « plus besoin d'aller au paradis », et déplorent de vivre « comme les cochons¹⁷ ». Donc, les maisons des missionnaires et celles du style moderne japonais influencent la modernisation du logement coréen.

Concernant la modernisation, le tiers-monde définit en général les pays occidentaux, les plus développés comme modèle idéal à atteindre. En idéalisant les pays occidentaux, les Coréens envient la rationalité, la pleine productivité, le nivellement social et économique et la démocratisation politique ; on refuse les idées et le mode de vie traditionnels. Néanmoins, la modernisation ne peut être identique à leur modèle idéal. La particularité de chaque culture est présente au moment de la modernisation. Les influences étrangères modifient l'espace traditionnel coréen, pourtant les particularités spatiales coréennes sont maintenues dans les logements actuels. Enfin, dans le plan de l'appartement moderne du *tanji*, on trouve les caractéristiques spatiales coréennes. Donc, la modernisation est le processus de l'interpénétration entre la tradition et d'autres cultures hétérogènes¹⁸.

¹⁷ SHARP Robert Arthur, *Evangelist Work of Choong Chung Province*, The Federal Council of Evangelical Missions in Korea, The Korea Mission Field, 1906, 7, p.162.

¹⁸ John J. Poggie et Robert N. Lynch, *Rethinking Modernization: Anthropological Perspectives*, Greenwood Press, 1974

Les maisons des missionnaires

Les Occidentaux arrivent en Corée à la fin du 19^e siècle. Au début, ce sont pour la plupart des marchands et des diplomates, puis les missionnaires, en majorité Américains et Canadiens. Leur séjour en Corée étant long, ils construisent des maisons. Les maisons des missionnaires sont intéressantes : afin de réduire l'antipathie des Coréens envers les étrangers, ils cherchent le moyen d'incorporer les styles coréen et occidental. Ils utilisent le toit traditionnel coréen. Mais ils veulent appliquer la brique. Or, pour les travaux, il est difficile de trouver en Corée, des maçons, ils embauchent ainsi les maçons chinois. A côté, pour eux travaillent les charpentiers coréens, ce qui influence ultérieurement la modernisation du logement coréen par les Coréens eux-mêmes.



Figure 24. Résidence de missionnaire, Horace Grant UNDERWOOD.

Cette maison se situe dans le quartier Jeong-dong à Séoul, photo prise dans les années 1890. À gauche, on a ajouté un balcon vitré.

Au début, les missionnaires rachètent les grands pavillons des aristocrates ou des riches ruinés, puis les modifient en fonction de leur mode de vie. Ils construisent leurs maisons de leurs styles occidentaux, de deux ou trois étages avec un toit traditionnel coréen. Or, à cette époque-là, il n'existait pas d'immeuble de plusieurs étages en Corée. Les missionnaires expliquaient cette situation par le fait que les Coréens n'aiment pas l'idée que les gens vivent les uns au-dessus

des autres ; rappelons aussi que le système de chauffage, l'*ondol* ne convient pas aux bâtiments de plusieurs étages ; de plus, la densité n'étant pas forte en Corée, les immeubles hauts n'étaient pas nécessaires¹⁹. Cependant, la maison des missionnaires présente pour les Coréens un autre mode de vie, moderne, équipé d'un système de chauffage et de conditions d'hygiène occidentaux, qui leur ouvre la possibilité de moderniser la maison traditionnelle.

La maison traditionnelle rénovée par les occidentaux

Au début, les missionnaires et les diplomates achètent et modifient le pavillon des aristocrates, en transformant le mur de terre en mur de brique et en rénovant notamment l'intérieur : ils retirent les parois entre les pièces et agrandissent l'espace, ils redéfinissent la salle à manger, la salle de séjour et les chambres à leur manière. Ensuite, ils posent du papier peint sur les murs, et des tapis au sol. Ils utilisent aussi de nouveaux matériaux, comme le verre,

¹⁹ 정창원(JUNG Chang Won), *Études sur l'architecture missionnaire en Corée*, thèse de doctorat, Université Tokyo, 2004, p. 26.

au lieu du papier traditionnel translucide pour les fenêtres. Puis ils installent des meubles occidentaux et un poêle pour chauffer l'intérieur. Cependant les Occidentaux y trouvent encore des inconvénients : d'abord, le plafond est bas, ils se cognent souvent contre le seuil d'à peu près quinze centimètres de haut ; deuxièmement, il n'y a pas de couloir intérieur qui relie les pièces, et il faut traverser la cour extérieure pour aller de la salle à manger à la salle de séjour, même en hiver ; troisièmement, le puits et les toilettes étant proches, l'eau potable est parfois contaminée, et les ordures dans le fossé de la rue causent de mauvaises odeurs et attirent les microbes²⁰.

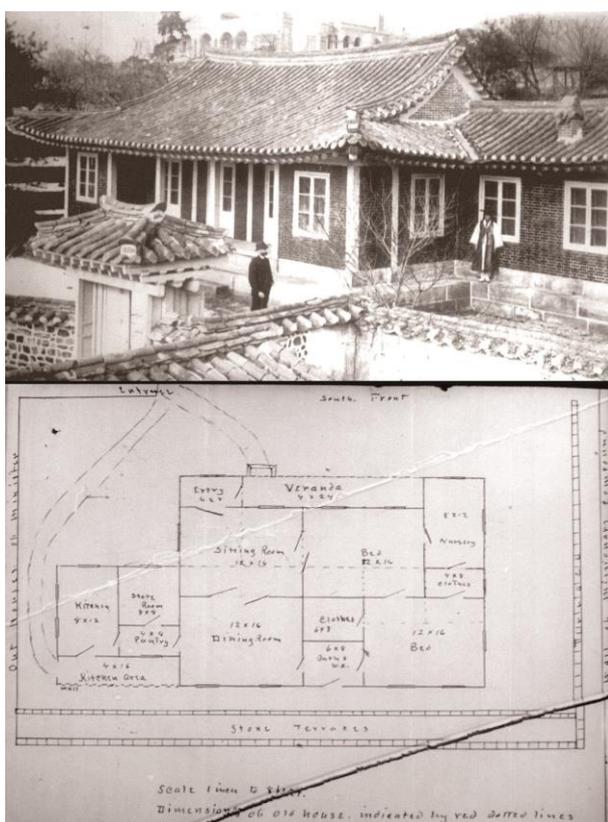


Figure 25. Ancienne légation des États-Unis entre 1883 et 1905 (dans le quartier de Jeong-dong dans l'arrondissement de Jung-gu)

Source :

http://ee.stanford.edu/~gray/html/amykorea/amykorea_4.html

Cette rénovation influence des Coréens. Les riches et les aristocrates emploient le verre pour leurs portes et fenêtres. L'usage de la vitre ferme le *daecheong*, que l'on utilise comme le salon occidental, et qui devient désormais l'espace intérieur. Puis, l'entrée est introduite comme un nouveau concept spatial dans le logement coréen. En fait, le logement traditionnel ne comportait pas d'entrée : on entrait à l'intérieur presque directement depuis l'extérieur. On passait par le portail de l'enceinte puis traversait la cour et ensuite, dans le *daecheong ouvert à l'extérieur*. Mais, la nouvelle configuration nécessite de créer un espace à l'entrée, comme un porche avec un escalier et un vestibule. En plus, on installe aussi une salle de bain et des meubles occidentaux importés, tels que le lit, le tapis, l'horloge. Les Coréens changent de mode de vie petit à petit : jadis, on s'était assis par terre, mais dorénavant on s'assoit sur une chaise.

La maison de style mixte

Les missionnaires ont construit leurs maisons de façon occidentale mais appliqué le toit traditionnel coréen, ce qui a abouti au modèle de maison de style mixte. Le point commun entre

²⁰ William Richard CHARLES, *Life in Corea*, Macmillan and Company, 1888.

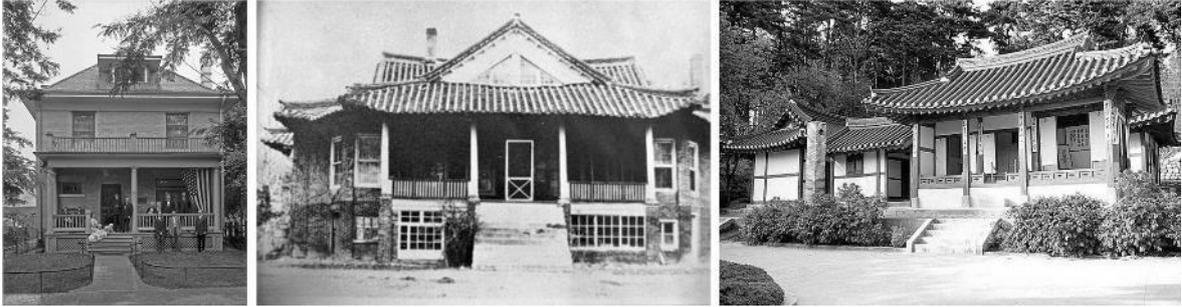


Figure 26. Résidence du missionnaire Eugene Bell.

On remarque une certaine ressemblance entre les trois maisons.

À gauche : une maison américaine avec porche dans l'Utah aux États-Unis en 1912.

Au milieu : Résidence du missionnaire Eugene Bell à Gwangju en Corée.

À droite : Pavillon traditionnel coréen.

l'architecture coréenne et occidentale sert de point départ pour amalgamer les deux styles différents. La maison du missionnaire Eugene Bell en constitue un bon exemple, alliant les styles coréens et occidental. Dans cette maison, le porche (l'entrée), qui ne faisait pas partie du vocabulaire de l'architecture traditionnelle coréenne, réinterprète la petite véranda située devant la chambre dans la maison coréenne. Le matériau de base est la brique qui était rare à cette époque-là, on pose dessus des poteaux, comme dans la maison coréenne.

L'influence du style japonais modernisé

Pendant trente-six ans (1910-1945), sous la colonisation japonaise, le style japonais influence à son tour la ville et le logement en Corée. Celui-ci résulte de la modernisation opérée entre 1880 et 1910 au Japon, dans les logements de la classe moyenne de la ville. À cette époque-là, le plan des maisons japonaises modernes est caractérisé par un couloir central et une centralité autour de la salle de séjour. Ce modèle modernisé du logement japonais est sans doute plus parlant pour les Coréens que les maisons des missionnaires occidentaux. Si le Japon a obligé les Coréens à suivre le style japonais dans tous les domaines, y compris le logement ; il partageait la même culture de l'Asie de l'Est, et son modèle de logement modernisé pouvait être appliqué facilement au modèle coréen. L'influence du modèle japonais se retrouve dans les maisons coréennes construites pendant la colonisation, mais aussi après l'indépendance, dans les plans des appartements du *tanji*.

La maison traditionnelle japonaise à l'ère du Renouveau de Meiji

Il y existe trois types de maisons traditionnelles japonaises au moment de la modernisation. D'abord, le *kodate*, la maison des aristocrates et des *samurais* (Fig. 27_A), devenus commerçants, fonctionnaires et employés d'entreprise. Ce type du logement devient représentatif de la classe moyenne à cette époque. Il privilégie la fonction d'accueil des visiteurs. Il est l'archétype de la maison particulière japonaise introduite en Corée. Second type de maison traditionnelle japonaise, le *matchia*, la maison-magasin située au bord d'une rue

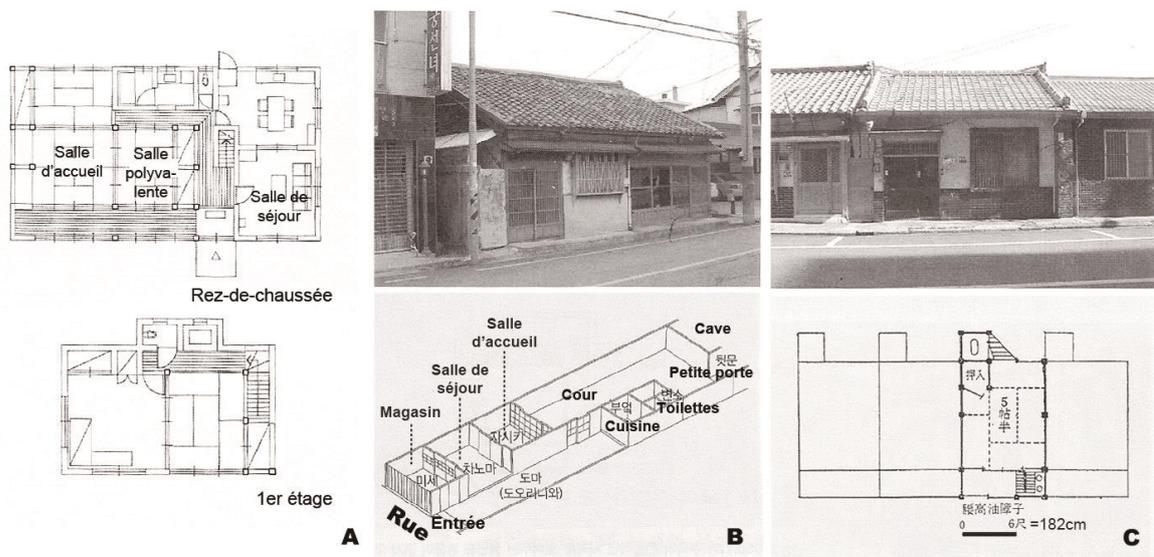


Figure 27. Maison traditionnelle japonaise

Source: 임창복 (YIM Chang-Bok), *한국의 주택 (Architecture moderne coréenne-sa typologie et son évolution)*, éd. 돌베개 [dolbege], 2011, p. 95-97

A : Kodate

B : *Matchia* : Exemple de la réalisation de *matchi'a* dans la ville coréenne, Gunsan.

C : *Nagaya* : Exemple de la réalisation de *nagaya* dans la ville coréenne, Gunsan.

(Fig. 27_B). La pièce face à la rue sert de boutique, ou de salle d'accueil si ce n'est pas la maison d'un commerçant ; derrière la boutique, une pièce pour la famille et une autre pour les visiteurs, qui donnent sur la cour, puis, après la cour, un entrepôt pour le magasin ; un couloir distribue les pièces, et les toilettes sont situées à l'arrière de la maison. Ce type de maison convient aux sites étroits et longs. Ces maisons de ville permettent de créer la rue. Le troisième type, le *nagaya*, est à l'origine celui des pensions pour les *samurais* subalternes à l'époque d'Edo, repris ultérieurement par les commerçants pour leurs employés (Fig. 27_C). Ensuite, à l'époque du Renouveau de Meiji, ce modèle se popularise en ville, comme maison à louer pour la classe ouvrière. Le *nagaya* a un point commun avec le *matchia* : les deux se situent au long de la rue, mais le *nagaya* est édifié au bord des ruelles, quand le *matchia* prend place au bord de la rue principale. Par rapport à la morphologie urbaine, le *matchia* et le *nagaya* sont intéressants, étant donné qu'ils s'alignent en mitoyenneté et constituent ainsi des modèles architecturaux qui créent la rue. Ces maisons de ville à la japonaise ont été réalisées en Corée pendant la colonisation comme logement de la classe populaire et ouvrière. Cela pourrait être considéré comme début important concernant la modernisation du logement urbain de la Corée.

Le plan avec couloir central (style japonais modernisé)

La maison avec couloir central apparaît lors de la modernisation japonaise (1880-1910) à destination de la classe moyenne. Ce couloir permet d'organiser les pièces de façon plus compacte et rationnelle. Le nouveau style japonais accorde une grande importance à la salle d'accueil, comme dans la maison traditionnelle, alors que la salle de séjour pour la famille est

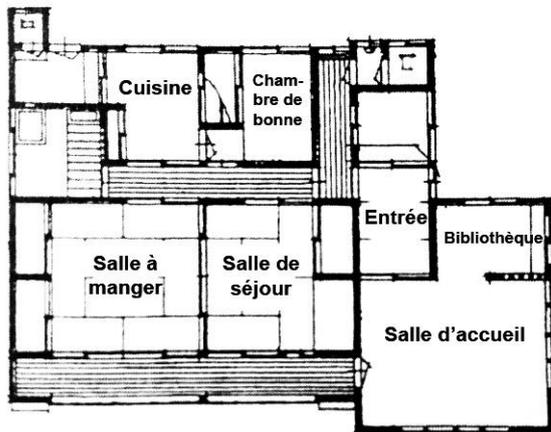


Figure 29. Projet de 1^{er} prix du concours d'architecture organisé en 1917 par l'association de la modernisation du logement japonais

Source : 임창복 (YIM Chang-Bok), 한국의 주택 (Architecture moderne coréenne-sa typologie et son évolution), éd. 돌베개 [dolbege], 2011, p. 99

à part. Ce type de logement devient le logement urbain représentatif de la classe moyenne depuis qu'en 1915 et 1917, les projets présentant un plan avec couloir central ont remporté tous les prix des premiers concours d'architecture pour le logement urbain.

Sur le plan (Fig. 29), on voit, à droite de l'entrée, la salle d'accueil qui donne au sud, puis le couloir tourne à angle droit, de manière à protéger efficacement la vie familiale des visiteurs. Ce plan a beaucoup été appliqué en Corée au début de la colonisation, plutôt pour les grandes

résidences de fonctionnaires et de cadres japonais, puis, ultérieurement, pour le logement des Japonais ordinaires.

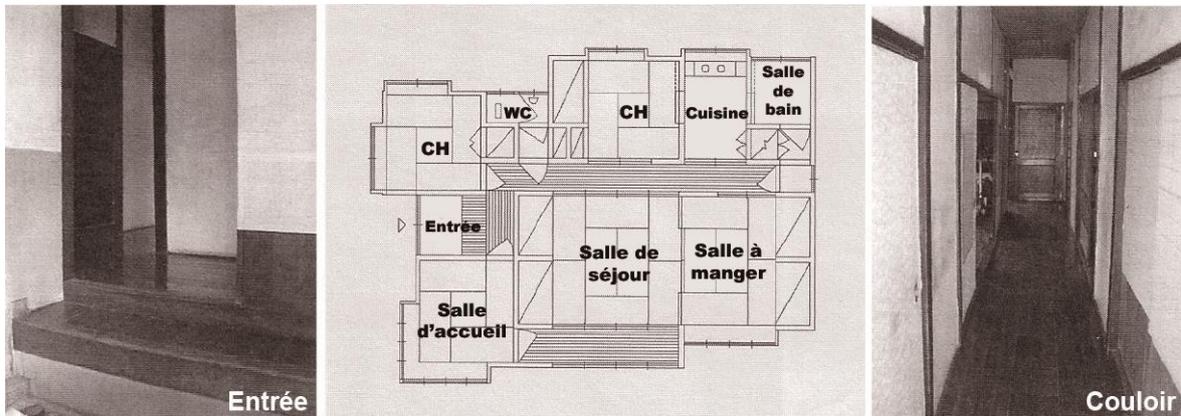


Figure 28. Maison du style japonais modernisé construite à Daegu
Source : idem pp. 110-111

Le plan centralisé autour de la salle de séjour (style occidental)

Au début du 20^e siècle, les Japonais qui ont habité à l'étranger ou les étrangers qui habitent au Japon critiquent l'absence de vie privée dans le logement traditionnel japonais : premièrement, on entend parler les gens dans la chambre d'à côté ; deuxièmement, on dort, travaille et mange dans une même pièce ; et troisièmement, on doit traverser toutes les pièces pour se déplacer d'une pièce à l'autre. Dans cette situation, dès 1910, les intellectuels mènent des mouvements pour la modernisation du logement et l'amélioration du mode de vie. D'abord, on demande une chambre individuelle pour chaque membre de la famille, ce qui implique une salle de séjour dans le style occidental (*living room*) comme espace central de la vie familiale.

On ne veut plus s'asseoir et dormir par terre, et on utilise ainsi des meubles pour adopter le mode de vie occidental. À ce moment-là, le gaz, l'électricité et l'eau courante se généralisent, ce qui permet entre autres de moderniser la cuisine à l'occidentale, ce qui favorise la promotion du statut de la femme. Par ailleurs, le gouvernement japonais organise plusieurs expositions autour de la modernisation des modes de vie et du logement.

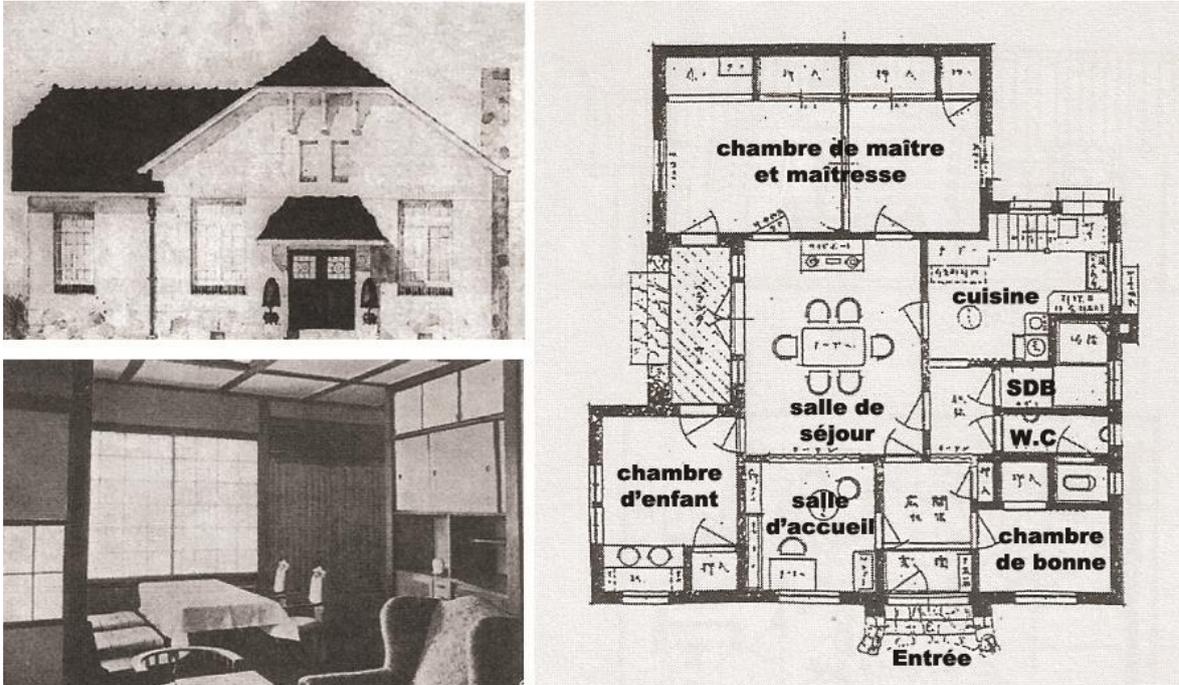


Figure 30. Projet de 1^{er} prix du concours d'architecture organisé en 1922 par l'Association de l'architecture du Joseon.

Source: 조선과 건축 (Revue: Joseon et Architecture), mai 1922

Ce courant de la modernisation du logement japonais est transplanté en Corée. En 1922, l'Association de l'architecture du Joseon organise un concours d'architecture en vue de trouver des modèles exemplaires pour la maison moderne. Le projet du 1^{er} prix présente une organisation spatiale centralisée sur la salle de séjour (Fig. 30). Ce logement relève véritablement du modèle occidental par rapport au logement traditionnel japonais ou à celui avec couloir central. Premièrement, les chambres personnelles rendent la vie privée possible, et introduisent l'existence d'une pièce commune pour la famille : la salle de séjour. Deuxièmement, la porte coulissante n'est plus utilisée, et remplacée par la porte pivotante pour protéger la vie personnelle.

Ce type de plan n'a pas tout de suite été destiné au public. D'abord un idéal poursuivi par les élites, il a ensuite été accepté plus largement dès la fin des années 20, en y insérant aussi un couloir central. En 1929, entre le 12 septembre et le 31 octobre, le gouverneur général de Corée organise une exposition présentant trois maisons modernes – *model houses* – conçues dans l'idée d'améliorer le mode de vie de la classe moyenne urbaine (Fig. 31).

Nakamura Makoto, vice-président de l'Association de l'architecture du Joseon, explique l'intention et les concepts de ces maisons. D'après lui, elles ont pour but de proposer un modèle de logement moderne pour la classe moyenne en supprimant l'espace inconfortable de la maison traditionnelle japonaise : une véranda remplace le petit balcon traditionnel japonais (*engawa*) ; une fenêtre vitrée prend la place du volet japonais traditionnel afin de laisser entrer abondamment la lumière ; l'hygiène de la cuisine, des toilettes et de la salle de bain est améliorée ; et un couloir central dessert toutes les pièces.

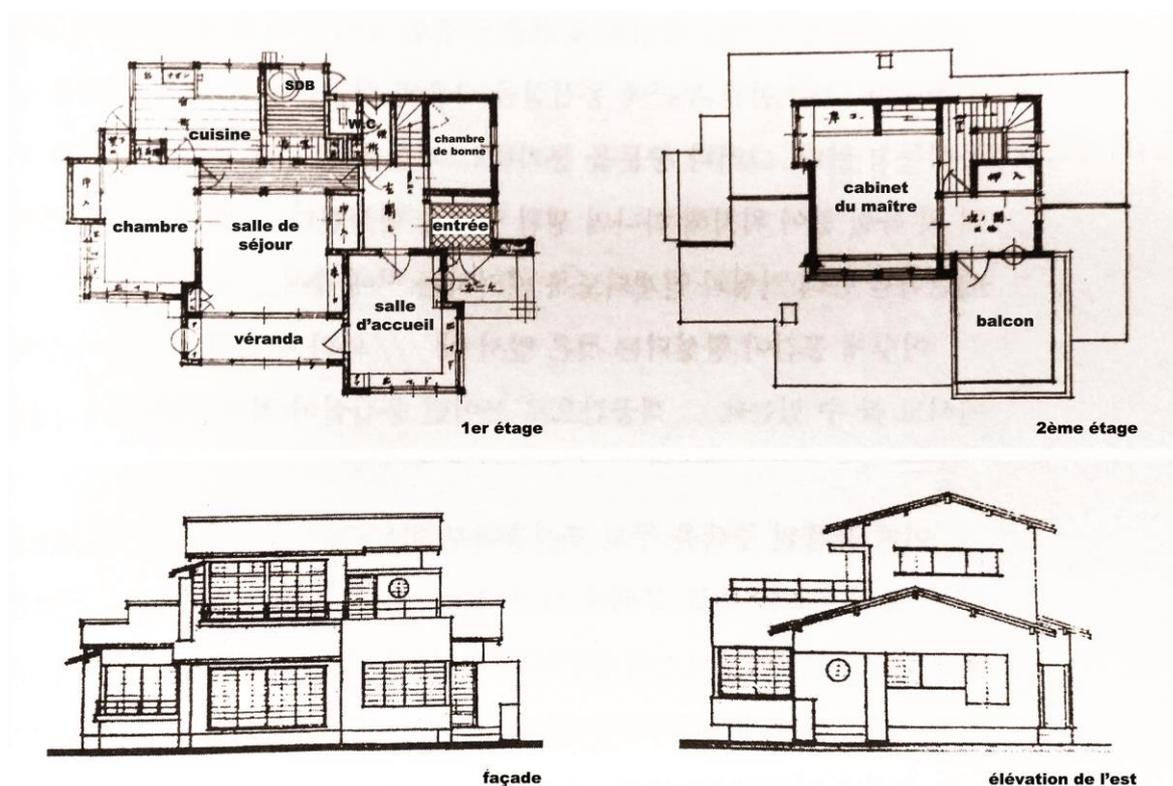


Figure 31. Une maison moderne pour la classe moyenne présentée dans l'exposition organisée en 1929 par le gouverneur général de Corée

Source: 임창복 (YIM Chang-Bok), *한국의 주택 (Architecture moderne coréenne-sa typologie et son évolution)*, éd. 돌베개 [dolbege], 2011, p. 119

Or, ces modèles modernes n'ont rien à voir avec la façon de vivre des Coréens, ils correspondent à la modernisation du logement japonais pour les Japonais. Hirayama Masaryu le remarque après avoir visité les trois maisons exposées²¹. Selon lui, on construisait depuis des années à Kyeongseong [gjōsō] (ancien nom de Séoul sous l'occupation japonaise) beaucoup de maisons dans le nouveau style moderne, avec une vraie passion pour la modernisation du logement, mais ces trois modèles exposés étaient principalement destinés aux Japonais de la classe moyenne et aisée. Il prône donc un modèle standard culturel²² pour

²¹ L'Association de l'architecture du Joseon, *Le Joseon et l'architecture (朝鮮と建築)*, vol. 8, n° 10, oct. 1929, pp. 29-30.

²² Depuis que l'on a utilisé l'expression « logement culturel » dans une exposition du logement à Tokyo

la maison coréenne. Les Coréens ont néanmoins fait l'expérience indirecte de l'espace moderne par l'intermédiaire de ces modèles japonais, comme avec les résidences des missionnaires occidentaux. Surtout, les modèles japonais ont servi aux Coréens d'exemple pratique des changements concrets de l'espace asiatique. De fait, ce n'est pas l'espace japonais mais la manière d'appliquer l'espace moderne occidental qui influence la modernisation du logement coréen. Notons à ce sujet que le type mixte ressemble au plan typique d'un appartement coréen d'aujourd'hui.

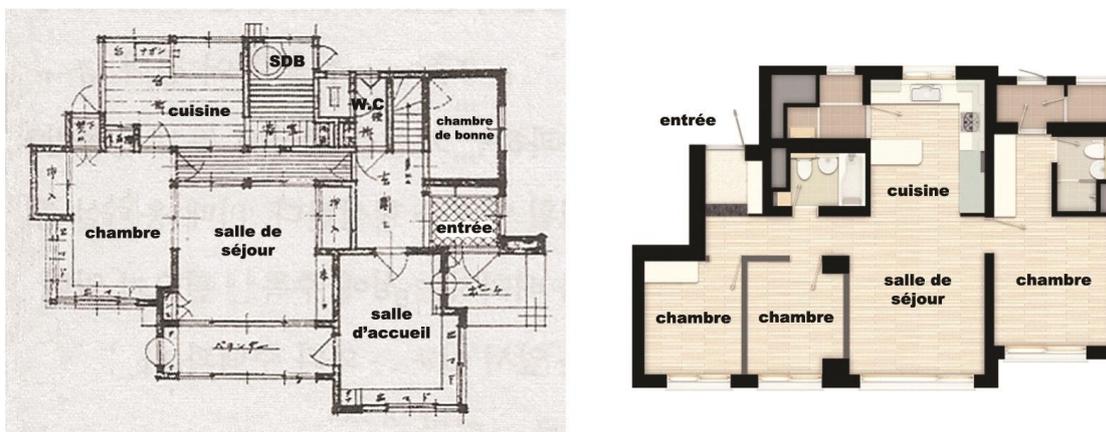


Figure 32. Ressemblance entre le plan du logement de l'année 1929 et celui de l'appartement d'aujourd'hui

À gauche : Plan du 1^{er} étage d'une maison présentée dans l'exposition organisée par le gouverneur général de Corée en 1929.

À droite : Plan d'un *ap'at ũ* nommé In'cheon SK Sky-view ap'at ũ construit en 2015 à Incheon.

en 1922, le mot « culturel » signifie chez les Japonais « moderne, confortable et hygiénique » ; cette appréhension du terme est adoptée par les Coréens pendant toute la période de la modernisation.

La maison traditionnelle coréenne (*hanok*) adaptée en ville: le *tosi*²³-*hanok*

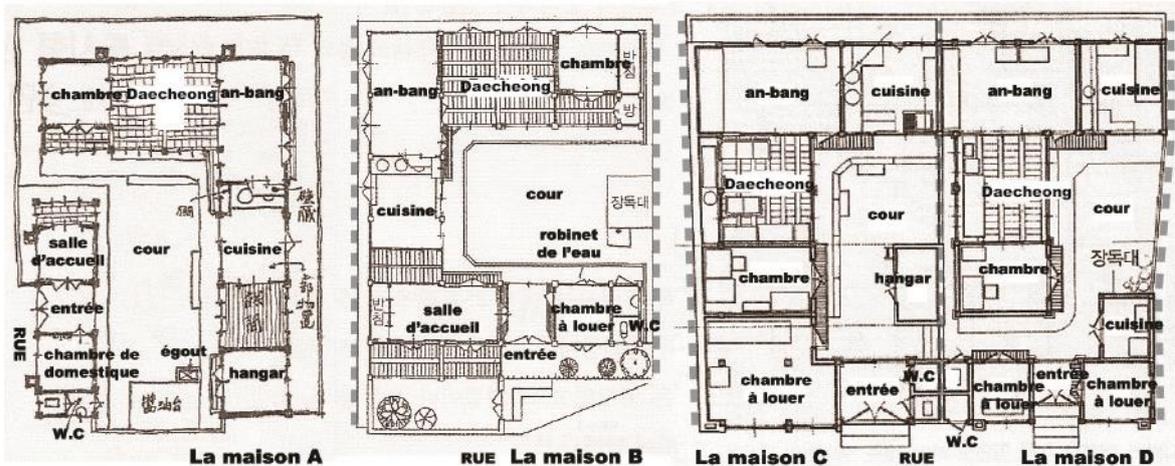


Figure 33. *Tosi-hanok*

Maison A : maison traditionnelle à Séoul avant 1930.

Maison B : *tosi-hanok* du quartier de Seongbuk.

Maison C/D : *tosi-hanok* du quartier de Gahoe (la ligne pointillée signifie la mitoyenneté).

Source: 임창복 (YIM Chang-Bok), *한국의 주택 (Architecture moderne coréenne-sa typologie et son évolution)*, éd. 돌베개 [dolbege], 2011, p. 248-249

송인호 (SONG In-ho), *도시형 한옥의 유형연구: 1930-1960년의 서울을 중심으로 (A study on the types of urban traditional housing in Seoul from 1930 to 1960)*, thèse de doctorat, Université Nationale de Séoul, 1990, p. 187

On peut voir l'évolution de la maison traditionnelle au *tosi-hanok*. Pour la maison A, on met la clôture tout autour de la limite de la parcelle sauf pour l'entrée, la chambre des domestiques et les WC. La maison B, est un *tosi-hanok* : deux côtés de la maison sont mitoyens ; la salle d'accueil pour les visiteurs du maître ou de la famille avec sa cour propre et l'entrée autour de laquelle on érige le mur clôture existent encore. Enfin, les maisons C et D sont des *tosi-hanok* plus évolués : le bâti borde directement la rue, sans clôture ; la chambre des domestiques devient la pièce du locataire. Le *tosi-hanok* fait en général 82,5 à 115,5 m² de surface.

Le *tosi-hanok* est la maison traditionnelle coréenne modifiée, réduite et adaptée à la ville, qui se développe véritablement à partir des années 30 et jusque dans les années 60. Il s'agit d'une tentative d'améliorer la maison traditionnelle, entre tradition et modernité. À ce moment-là, la structure urbaine est elle aussi en cours de modernisation, et il apparaît nécessaire de disposer de logements adaptés. À Séoul, les promoteurs privés construisent en masse des *tosi-hanok* regroupés dans des ensembles collectifs protégeant la vie familiale et densifiant la ville.

Trois raisons expliquent l'apparition du *tosi-hanok*. Premièrement, l'aggravation de la pénurie de logements. Deuxièmement, l'introduction du système moderne de réaménagement urbain : à la fin de la dynastie de Joseon, le réaménagement de la voirie modernise les quartiers principaux, tels que Jongno, Namdaemun et Jeong-dong (dans ce dernier se situaient plusieurs légations étrangères). Puis, la modernisation urbaine continue pendant la colonisation

²³ *Tosi* signifie ville en coréen.

japonaise. En 1934, se promulguent ainsi des décrets relatifs à l'architecture et à l'urbanisme, qui comportent des articles concernant le logement²⁴ :

- La rue : la largeur doit être plus de 4 mètres.
- L'immeuble est obligé de toucher la rue par plus de 2 mètres de largeur.
- L'immeuble ne débord pas l'alignement : la porte et la fenêtre ne doivent pas saillir au moment de l'ouverture et de la fermeture.
- CES : moins de 60 %.
- Les toilettes doivent être installées dans le bâti ou dans la parcelle.
- Le puits doit être distant des commodités de plus de 5 mètres.

Ces décrets influencent effectivement la modernisation de la maison traditionnelle coréenne et le *tosi-hanok* en est le résultat. La troisième explication relève de la production des logements. Jusque-là, l'usager était le maître d'ouvrage, mais dorénavant ils sont distincts, avec l'apparition du constructeur et du promoteur professionnels au sens moderne. Le *tosi-hanok* est produit commercialement, en masse, sur de grands terrains. Les promoteurs appelés péjorativement « marchands de logements » produisent tantôt six ou sept tantôt jusqu'à quarante logements collectifs de ce nouveau type. Grâce à la production de masse, ils peuvent faire des économies d'échelle, de budget et de temps, et ainsi baisser le prix des logements en utilisant les matériaux industrialisés : les panneaux et les poteaux en bois sont préfabriqués et fournis en masse, prêts à monter.

Les caractéristiques du *tosi-hanok*

La cour centrale

Le *tosi-hanok* a généralement la forme d'un U ou d'un carré, notamment sur les grandes parcelles, et comporte naturellement une cour, centre spatial de la maison, sur laquelle toutes les pièces s'ouvrent. La caractéristique principale de cette maison est le mur du bâti qui borde la rue ou la limite de parcelle (Fig. 33, maisons C/D). Les *tosi-hanok* s'alignent côte à côte ; entre deux maisons ; la clôture constitue le mur mitoyen et le mur du bâti la touche presque, ce pourquoi sa fenêtre est placée très haut, pour que l'on ne voie pas la cour du voisin, et les ouvertures de toutes les pièces donnent sur la cour centrale. Cette cour est fermée de l'extérieur, mais ouverte sur le ciel. Elle a plusieurs fonctions, c'est un espace polyvalent : on y fait la toilette, la lessive, et on y prépare les aliments, puisque le robinet y est installé.

²⁴ 손정목 (SON Jeong-mok), 일제강점기 도시계획연구 (*Étude sur l'urbanisme sous la colonisation japonaise*), éd. 일지사 [iljisa], 1990, pp. 398-431

La pièce à louer à côté de la porte d'entrée

Dans le *tosì-hanok*, le bâti borde directement la rue, sans mur de clôture. On y trouve une sorte de hall d'entrée, avec deux portes créant un vestibule, à partir duquel on accède aux pièces qui donnent sur la rue, appelées 문간방 [munkanbā] « les chambres à louer d'à côté de la porte » (Fig. 33, maisons C/D). Ces pièces rappellent les annexes des domestiques du grand pavillon traditionnel, situées près du portail afin de contrôler et d'accueillir les visiteurs. La pièce d'à côté de la porte est destinée aux locataires ou aux grands enfants qui ont besoin d'indépendance. La deuxième porte sépare l'espace du propriétaire ou des parents de celui des locataires ou des grands enfants. Le *tosì-hanok* est une maison urbaine qui prend en compte la forte demande locative, inaugurant une nouvelle manière de concevoir le logement: dorénavant, la maison est non seulement l'espace de la vie familiale mais aussi une source de revenus²⁵ par la location de la pièce d'à côté de la porte.

Daecheong

Dans le pavillon traditionnel, le *daecheong* est un espace semi-intérieur semi-extérieur (Fig. 18 et Fig. 33, maison A), qui permet une extension spatiale à l'intérieur ou à l'extérieur grâce à la paroi mobile traditionnelle coréenne. Dans le *tosì-hanok* (Fig. 33, maison D), cet espace est fermé sur trois côtés : sur deux côtés par deux chambres et à l'arrière par le mur du



Figure 34. Plan typique de l'appartement coréen des années 90.

Dans cet appartement (environ 120 m²), la salle de séjour a une caractéristique extravertie : quand la porte d'entrée est ouverte, la salle de séjour est vue directement. Dans la salle de séjour, on a donc l'impression que la vie privée et familiale n'est pas bien protégée.

bâti, sur lequel est placée une petite ouverture en haut pour l'aération, pour ne pas donner à voir directement la cour du voisin. Le *daecheong* est ainsi ouvert pleinement sur la cour centrale, néanmoins il peut être aussi fermé au moyen d'une porte glissante vitrée, notamment pour protéger contre le froid. Le sol recouvert de parquet, cet espace n'est pas chauffé par le système *ondol*, bien qu'il soit surélevé par rapport au niveau de la cour et de la cuisine. Le niveau des chambres est surélevé à cause du système *ondol*, ce qui amène à poser un marchepied devant le *daecheong*, sur lequel on enlève ses chaussures en montant à l'intérieur. Donc, cet espace sert

²⁵ 박길룡 (PARK Kil-Lyong), « 주택건축의 기형적 동향-생활을 위함이나? 매매를 위함이나? : Maison, c'est pour vivre ou vendre ? », 조광 Jo-Kwang, novembre 1935, p. 189.

de vestibule et à la fois de salle de séjour pour la famille, mais il n'y a pas de différenciation claire entre les deux fonctions. On retrouve encore cette indifférenciation dans le plan d'appartements récents (Fig. 34). Le *daecheong* conserve sa caractéristique : on peut regarder, savoir et contrôler tout ce qui se passe dans la maison depuis cet espace, aussi bien dans les chambres, dans la cour, dans la cuisine, et même à l'entrée et ou plus loin dans la rue. Ce *daecheong* sera repris plus tard dans l'*ap 'at 'ũ* comme salle de séjour, située au centre du plan moderne est liée directement ou indirectement à l'entrée, à la cuisine et aux chambres. La salle de séjour n'y exerce plus le rôle d'espace flexible pour l'extension spatiale comme le *daecheong* parce que chaque pièce est fermée par le mur pour préserver la vie privée, mais elle reste au centre du plan et reliée aux autres pièces, comme le *daecheong*.

An-bang (chambre intérieure): chambre de la femme

Traditionnellement, l'*an-bang* était la pièce de la maîtresse et celle des réunions de famille. L'existence séparée du pavillon du maître attribuait cet espace à la femme, mais dans le *tosi-hanok*, l'*an-bang* devient la pièce du couple, étant donné qu'il n'y a plus de pavillon de l'homme (Fig. 33, maisons C/D). Cette pièce se situe juste à côté de la cuisine, parce que la femme doit s'occuper de la cuisine et du ménage. En ce sens, cette maison relève plus de la maison populaire, deux ou trois chambres avec toit en paille, que des pavillons de la classe aristocrate. Le *tosi-hanok*, avec son toit en tuile, représente un nouveau type de logement, entre les pavillons de la classe supérieure et la petite maison de la classe populaire : un logement évolué pour la classe moyenne apparue avec la modernisation urbaine.

Les toilettes

Traditionnellement, les toilettes étaient installées le plus loin que possible de la maison, pourtant, selon la réglementation, dans le *tosi-hanok* elles entrent pour la première fois dans l'immeuble. Elles se situent à côté du portail au bord de la rue, pour des facilités de vidange (Fig. 33, maisons C/D).

La valeur du *tosi-hanok* dans la ville



Figure 35. *Tosi-hanok*

Ces *tosi-hanok* s'alignent au bord de la limite de l'îlot. Construits par un promoteur privé, ces logements créent une série répétitive de façades, la continuité urbaine.

Source: 임창복 (YIM Chang-Bok), *한국의 주택 (Architecture moderne coréenne-sa typologie et son évolution)*, éd. 돌베개 [dolbege], 2011, p. 262

Le *tosi-hanok* est un type du logement qui permet d'entretenir l'architecture et la rue à la fois. Selon Yim Chang-bok, la Corée ne possédait pas de type de logement qui crée la rue. D'après lui, pour construire ce type de logement, il faut satisfaire à deux conditions : premièrement, l'absence de mur de clôture, c'est-à-dire que le bâti même doit border la rue ; deuxièmement, un magasin au rez-de-chaussée, avec un rapport direct avec la rue. Par rapport

à cette remarque, le *tosi-hanok* a un sens très particulier dans l'histoire du logement coréen : c'est le premier modèle de logement adapté au contexte urbain moderne. Le bâti a un contact direct avec la rue, l'architecture communique ainsi avec la structure urbaine. Ce type de logement est une sorte de logement collectif parce que les promoteurs produisent nombreuses maisons sur un ou des îlots aménagés. Elles partagent les murs mitoyens ; les maisons s'alignent continuellement : les maisons en séries peuvent donc faire la rue.

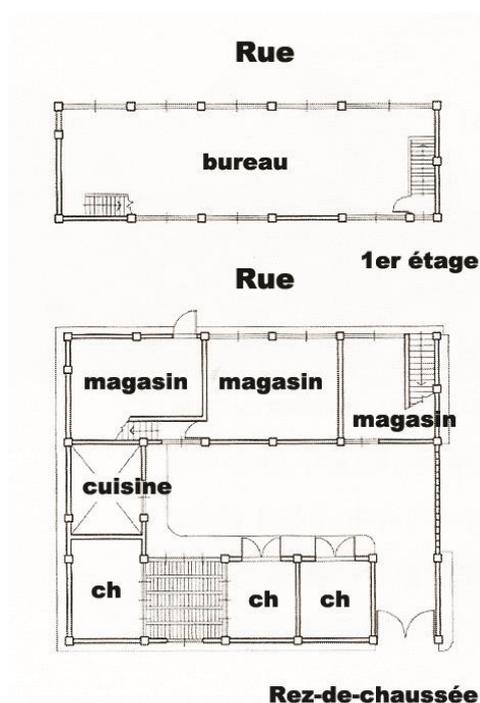


Figure 36. *Tosi-hanok* de 2 étages

Source: idem, p. 264

À Séoul, dans les années 30, apparaît le *hanok* magasin²⁶ de deux étages, un *tosi-hanok* adapté à la fonction mixte de logement-commerce. Ce premier type montre comment incorporer le commerce et le logement dans la maison coréenne :

²⁶ Il reste quelques maisons *hanok*-magasin dans certains quartiers comme Gwanhun-dong, Chebu-dong, Naeja-dong dans les arrondissements de Jongno et de Seongbuk dans le vieux Séoul.

le magasin et la salle d'accueil bordent la rue, on peut y accéder directement, et il existe souvent un escalier pour monter aux bureaux au 1^{er} étage depuis la rue (Fig. 36). Le logement est placé derrière le magasin, profitant de la cour centrale. Cette maison est significative parce qu'elle montre l'évolution de la fonction commerçante qui accompagne la modernisation urbaine.



Figure 37. Situation urbaine des années 70 dans le quartier Bomun, arrondissement de Seongbuk (photographie aérienne de 1972). Source: <http://aerogis.seoul.go.kr>

On voit clairement, à gauche, la structure urbaine traditionnelle, et à droite, la structure urbaine moderne. Les îlots modernes, à droite, ont été réalisés durant les travaux du remembrement des terrains à la fin des années 30 sous la colonisation japonaise. Notons que dans les deux structures urbaines, traditionnelle et moderne, entre 1930 et 1970, les logements sont pour la plupart des *tosi-hanok*.

Pour comprendre l'habitat urbain, il considère l'architecture par rapport à la structure urbaine, de façon holistique. Pour moderniser le logement, il faut moderniser la structure urbaine dans le même temps. Mais avant de réfléchir à la modernisation de la structure urbaine coréenne, nous pouvons d'abord nous poser la question de savoir quel était la structure urbaine coréenne traditionnelle. Séoul avait une structure en arbre et non en rhizome : la ville était composée de nombreux *clusters* entre lesquels la rue tenait justement le rôle de distributeur. Il n'existait pas de lien secondaire entre les *clusters*, qui n'étaient pas bien reliés les uns aux autres, et s'il existait bien une rue principale, les rues secondaires se finissaient presque toujours en cul-de-sac. Pendant la colonisation japonaise, l'urbanisme moderne introduit le remembrement des terrains par une voirie quadrillée. Ainsi, dans de nombreux quartiers apparaissent les îlots modernes où les *tosi-hanok* s'alignent en série sur des parcelles clairement divisées.

Par exemple, dans le quartier Bomun dans l'arrondissement de Seongbuk, on voit encore des *tosi-hanok* sur les îlots modernes. La dimension de l'îlot est à peu près 80 mètres de large et 40 mètres de long. La caractéristique dans ces îlots, c'est que l'on y trouve toujours une ruelle en cul-de-sac. Ils ont été conçus pour des logements de style japonais, comme les *matchia*, dont la parcelle est étroite et longue (deux *matchia* font environs 40 mètres de long,

formant ainsi un îlot de deux rangs de parcelles), mais le *tosi-hanok* est plus petit et plus court que le *matchia* (quatre *tosi-hanok* font 40 mètres de long), et de ce fait, pour accéder aux maisons des rangs du milieu, on y a souvent inséré des ruelles en cul-de-sac appelées en coréen 골목 [golmok] *golmok*, dont les potentialités spatiales sont grandes : c'est un espace intermédiaire, accessible à tout le monde, mais considéré aussi comme espace semi-privé et collectif pour les logements qui bordent cette ruelle. Les enfants y jouent et les habitants et les voisins s'y côtoient. L'îlot moderne pourvu de cet espace intermédiaire pourrait constituer un point de départ pour la modernisation de la structure urbaine de Séoul. Plusieurs chercheurs admettent la valeur particulière de ce modèle d'îlot²⁷.

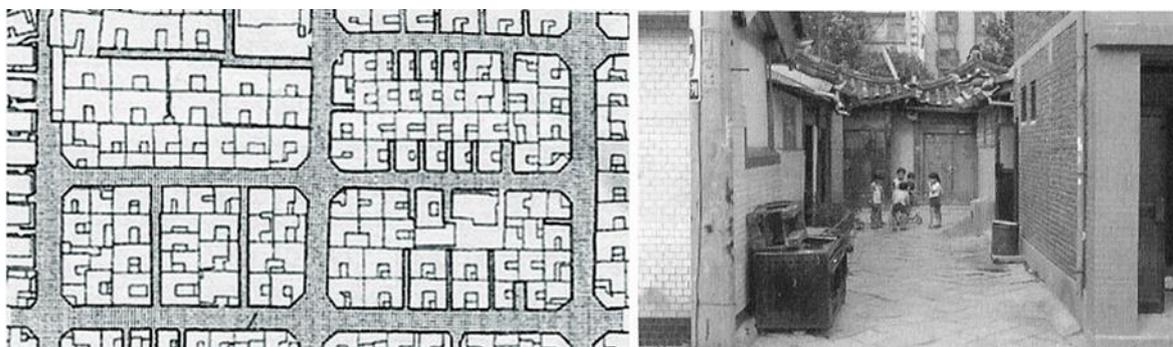


Figure 38. Îlots modernes avec impasses courtes dans le quartier Bomun, arrondissement de Seongbuk. Source: 임창복 (YIM Chang-Bok), *한국의 주택 (Architecture moderne coréenne-sa typologie et son évolution)*, éd. 돌베개 [dolbege], 2011, pp. 266-267

L'impasse courte permet l'accès aux maisons du milieu de l'îlot. Elle crée un espace d'échanges sociaux entre les habitants dans l'îlot du *tosi-hanok*.

En résumé, le *tosi-hanok* est un modèle qui peut créer la ligne dans la ville, c'est-à-dire la rue, ainsi faire la continuité urbaine. Il peut tout à fait s'adapter à l'îlot moderne, en y introduisant le *golmok* comme espace intermédiaire, qui peut briser la caractéristique fermée de l'îlot. Malgré toutes ses potentialités et modernités, l'application du *tosi-hanok* aux structures prémodernes ne révèle pas ses avantages, mais se contente d'en faire un bloc de forme irrégulière. Donc, pour rendre la continuité à la ville, il n'est pas suffisant de proposer un type d'architecture ; il faut exécuter la modernisation de la structure urbaine dans le même temps.

Dans cette section, nous avons étudié le modèle moderne de la maison traditionnelle coréenne *tosi-hanok* et l'îlot urbain modernisé qui s'accorde bien avec ce type de logement. Mais pourquoi Séoul a-t-elle laissé tomber ces modèles potentiellement favorables à son

²⁷ D'après 西山康雄(NISHIYAMA Yasso), en Corée, l'îlot moderne dense pouvu de petits *tosi-hanok* est le modèle typique. Il considère le *golmok* économiquement viable dans cet îlot. Voir, 西山康雄 (NISHIYAMA Yasso), *日本型都市計画とはなにか*(: Qu'est-ce que le plan d'urbanisme japonais?), Ed. 學藝, 2003, pp. 186-195. D'après, Michael C. Poulton, la voirie en forme de grille connectée aux culs-de-sac a beaucoup d'avantages du point de vue du transport, des échanges sociaux et de l'économie. Voir, POULTON Michael C., « The Best Pattern of Residential Streets », *APA (American Planning Association) Journal*, automne 1982, pp. 466-480.

développement urbain ? Pourquoi choisir le *tanji* ? C'est ce que nous allons examiner maintenant.

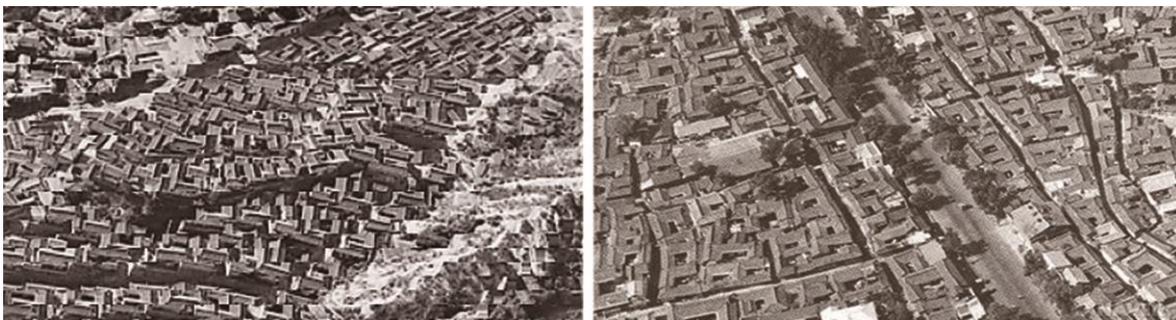


Figure 39. *Tosi-hanok* dans la structure pré-moderne (quartier de Gahoe)

La recherche d'un modèle du logement moderne

Dans ce chapitre, nous traiterons du *tanji* comme une voie de la modernisation du logement coréen. Bien que le *tosi-hanok* soit un modèle modernisé et adapté à la ville, il conserve des caractéristiques prémodernes en ce qui concerne l'hygiène et l'inconfort spatial. On aurait sans doute pu améliorer et faire évoluer ce modèle, mais il aurait tout de même nécessité beaucoup plus de temps que le modèle du *tanji* pour moderniser le mode de vie et pour satisfaire à la forte demande de logement. Par conséquent, le grand ensemble d'appartements a été introduit comme solution rapide et efficace. Au début, il ne prend pas la forme du *tanji*, réunissant plusieurs grandes tours dans un grand bloc délimité par une rue artérielle ; il s'agit plutôt d'un seul immeuble, parfois de deux ou trois bâtiments, mais toujours de petite échelle, et en relation avec le voisinage urbain, ce qui ne détruit pas le contexte urbain. Mais en 1962, le premier *tanji*, Mapo *ap'at ũ*, est construit, et ensuite, pendant le développement de Gangnam dans les années 70, les *tanji* se répandent très vite et deviennent représentatifs du logement moderne en Corée.

Le *tanji* représente un modèle exemplaire pour la modernisation du logement. Il présente aux Coréens un mode de vie moderne, notamment par le biais de sa *model house* et des petites annonces, qui « éclairent » le peuple : même si on n'a pas les moyens d'habiter un *tanji*, en visitant la *model house* et en lisant les annonces décrivant les appartements des *tanji*, on peut apprendre et vivre, de manière indirecte, la vie moderne. Celle-ci est dénommée la « vie culturelle » : dans cette expression, le terme « culturel » signifie probablement « élégant ». Or, à travers la *model house* et les publicités dans les journaux, le *tanji* a finalement été perçu comme un produit industriel. En Corée, avoir un logement dans un *tanji*, c'est comme avoir une voiture qui affiche son potentiel économique. Pour les Coréens, le *tanji* est devenu l'un des symboles du capitalisme de la période de l'industrialisation.

Ci-après, nous étudierons ainsi dans un premier temps des exemples de la première génération des *tanji* et la réception de ce nouveau type de logement. La première génération de *tanji* est intéressante dans le sens où elle aurait pu constituer un modèle optimal pour moderniser le logement et la structure urbaine à la fois. Puis, dans un second temps, nous observerons les débuts du *tanji* et sa conquête de la ville, avec le développement de Gangnam et l'apparition de la classe moyenne. Enfin, nous nous intéresserons à la *model house* et aux annonces du *tanji*, qui nous permettront de comprendre le rôle du *tanji* dans la modernisation des logements et du mode de vie des Coréens.

L'explosion démographique de Séoul après la guerre coréenne

Cette section tentera de comprendre pourquoi on a choisi le modèle du *tanji* pour le développement urbain de Séoul au lieu du modèle modernisé de la maison traditionnelle et de l'îlot. Dans la section précédente, nous avons étudié ce modèle moderne du logement coréen qui s'adapte bien à l'îlot aménagé avec culs-de-sac. Il convenait pour moderniser la structure urbaine, mais pourtant Séoul s'est très rapidement et violemment transformée avec la construction de monstrueux *tanji* qui détruisent toutes les traces du contexte urbain. On explique souvent l'envahissement des *tanji* par l'explosion démographique de Séoul, mais cette explication est aussi souvent critiquée, parce que le *tanji* n'est pas un modèle qui réalise la haute densité urbaine, ce qui va à l'encontre de la thèse de la croissance démographique pour justifier son apparition. Nous traiterons des raisons de l'existence du *tanji* dans les chapitres suivants en termes sociaux, économiques et politiques. Cependant, le sujet démographique explique en partie le succès du *tanji*, dans un contexte où la production de logement en masse s'imposait de façon urgente.

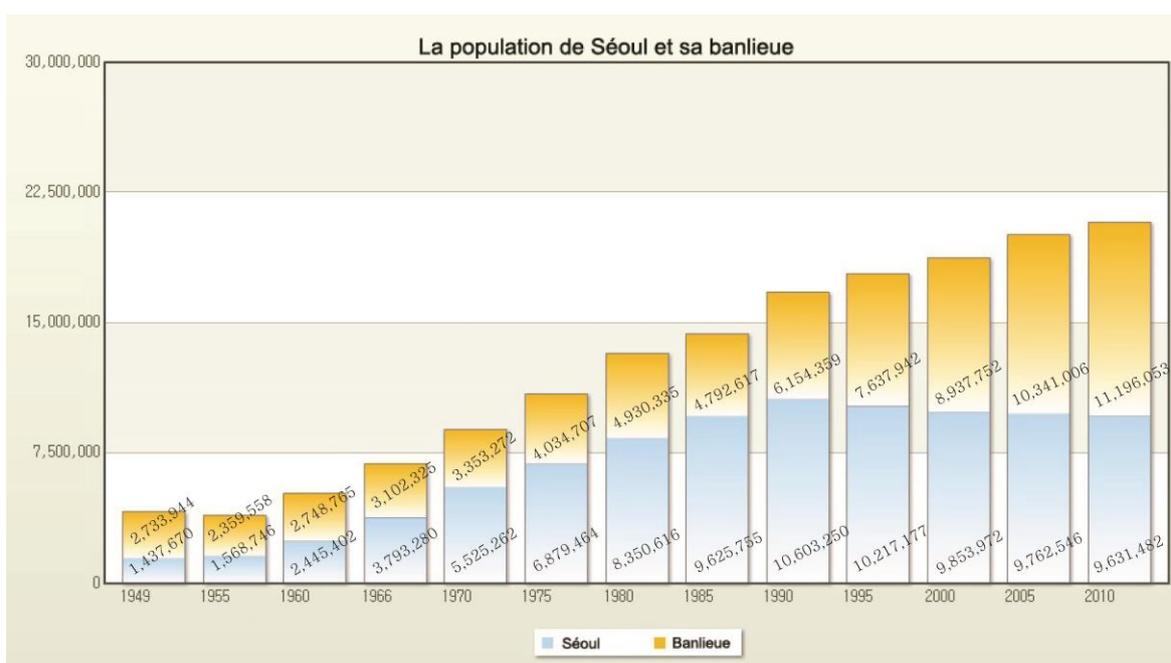


Figure 40. Croissance démographique entre 1949 et 2010 de l'agglomération de Séoul.

Source : <http://kosis.kr/>

À la fin du 19^e siècle, la population à Séoul, était de 190 000 habitants ; à l'indépendance en 1945, elle en comptait 900 000 ; après la guerre coréenne (1950-1953) beaucoup de réfugiés du Nord ont rejoint le Sud, et depuis, l'exode rural a contribué à augmenter encore la population de la ville : en 1960, elle était de 2 445 402 personnes. Entre 1960 et 1985, l'époque de l'industrialisation très rapide de la Corée, la population augmente de manière explosive, et en 1985, Séoul abrite 9 925 755 habitants. Dans les années 90, la population dépasse les 10 millions (près du quart de la population nationale), tandis que la

superficie de Séoul atteint 605 kilomètres carrés (25 arrondissements et 426 quartiers), et sa densité²⁸ de 16 529 personnes/km².

À ce moment-là, pour déconcentrer la population de Séoul, des villes satellites et des villes nouvelles sont développées. En conséquence, entre 1985 et 2005, la population de la banlieue séoulitaine flambe : en 1985, on y compte 4 792 617 habitants, ensuite, en 2005, 10 341 006. En revanche, la population de Séoul commence à diminuer très légèrement depuis la fin des années 90. Séoul et sa banlieue forment la grande agglomération séoulitaine, qui, d'après le bilan démographique de 2010, réunit 20 827 535 habitants (43 % de la population totale du pays²⁹) sur une superficie de 10 778 km² (10,7 % de la Corée du Sud).

En conclusion, la croissance démographique suit trois mouvements : le premier, entre l'indépendance en 1945 et 1960, correspond au début de l'urbanisation moderne ; le deuxième entre 1960 et 1985, voit l'industrialisation moderne dynamiser la croissance urbaine ; et le troisième, entre 1985 et 2005, l'apparition des villes satellites. Dans le premier temps, la population augmente de 1,5 million à Séoul, dans le second, de 7,4 millions pour Séoul et 2 millions pour sa banlieue, et le troisième temps connaît 5,6 millions d'habitants en banlieue seulement. Durant ces soixante ans, le défi principal était de loger ces 17 millions d'habitants. Malheureusement, tout en accomplissant la mission très urgente de loger cette population, on a omis de moderniser la structure urbaine, et donc de réaliser une véritable urbanisation moderne.

L'explosion du mal-logement: les bidonvilles et les favélas

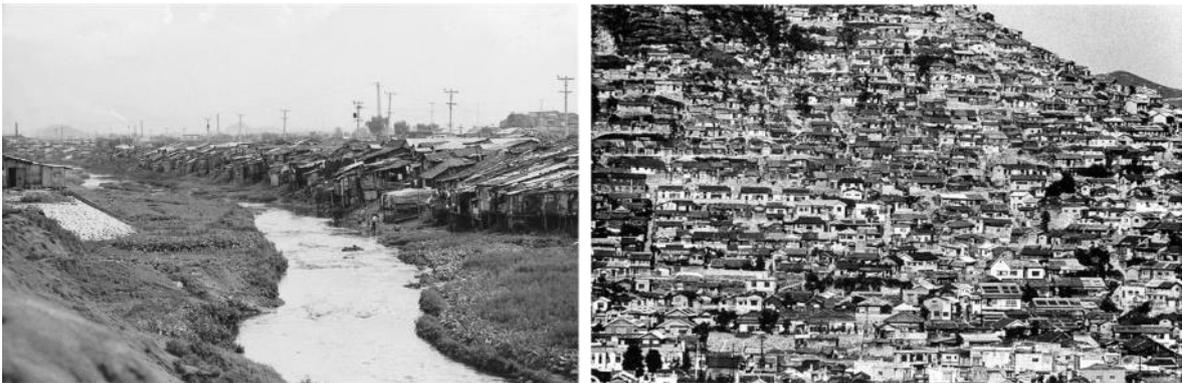


Figure 41. Bidonvilles et favélas.

À gauche : Bidonville au bord du ruisseau de Cheonggye dans le quartier Majang en 1970© NOMURA Motoyuki.

À droite : Favela sur la montagne dans les années 60 dans le quartier de Seongsan, arrondissement de Mapo.

²⁸ Parmi les capitales des pays de l'OCDE, Séoul est la première ville en ce qui concerne la haute densité.

²⁹ La population totale de la Corée du Sud compte 47 990 761 habitants selon le bilan national en 2010. Source [en ligne] <http://kosis.kr>.

Les bidonvilles (판자촌 [panʒatʃon] village de carton) sont les types de logement principaux de la classe défavorisée dans les années 60 et 70. Installés sur des terrains vagues appartenant au domaine de l'État, à côté d'un ruisseau, et souvent sur la forte pente d'une colline ou d'une montagne, ce qui leur vaut leur appellation de 달동네 [daldõnɛ], c'est-à-dire « village de la lune », parce que ce sont les quartiers de la ville les plus proches du ciel. Ces bidonvilles ont été construits à l'origine juste après l'indépendance par les Coréens revenus du Japon ou d'autres pays, puis pendant première période de la croissance démographique, juste après la guerre, par les réfugiés du Nord, et ensuite, durant la seconde période, avec l'industrialisation, par les immigrants d'autres régions à la recherche de travail. D'après les statistiques, entre 1960 et 1980, au moins 10 % de la population habitait encore dans les bidonvilles. Finalement, à partir des années 80 et jusqu'aux années 90, ils sont éliminés et les squatteurs chassés de force. Or, chaque bidonville est remplacé par un *tanji*, qui apparaît comme une solution efficace et rapide pour donner une image moderne à la ville et offrir les logements de masse à la fois.



Figure 42. Vie dans les bidonvilles.

Les femmes font la queue pour puiser de l'eau au puit commun dans un bidonville dans les années 60.

Les bidonvilles étaient en effet insalubres, manquaient d'eau potable, de toilettes, et de système de tout-à-l'égout. Le matin, les habitants faisaient la queue très longtemps pour aller aux toilettes et puiser de l'eau. Les excréments étaient souvent mal traités et versés directement au ruisseau ou par terre, ce qui posait de graves problèmes d'hygiène. Les épidémies s'y répandaient très vite. En plus, les matériaux composant les logements étaient inflammables, et ceux-ci étant construits côte à côte, l'incendie devint un problème chronique dans ces villages défavorisés, où la vie n'était pas si différente de l'époque précédente.

Malheureusement, ces logements et ce mode de vie étaient considérés comme misérables et honteux pour la ville de Séoul, dont ils détérioreraient l'image. Pourtant, ces bidonvilles faisaient partie intégrante de cette grande ville, et regroupaient une communauté soudée entre voisins, comme dans les villages ruraux, parce que les logements étaient petits et rapprochés, et partageaient les toilettes et l'eau : une sorte de logement collectif en somme. Jusqu'en 1989, il n'existait pas de vrais logements sociaux en Corée du Sud, et ces bidonvilles

en faisaient office pour les défavorisés. Tout en s'inquiétant de la mauvaise image du bidonville, la ville de Séoul n'avait pas la capacité d'offrir des « habitations à loyer modéré » à ces populations : elle leur proposa ainsi un autre terrain, en leur offrant quelques matériaux pour construire des logements, dans des zones excentrées ou périurbaines. Ces zones défavorisées sont donc devenues légales et se sont améliorées peu à peu, du fait des habitants, même si très lentement.



Figure 43. Apparition et disparition des bidonvilles.

Source: 김수현(KIM), 주택정책의 원칙과 쟁점(Principes et enjeux concernant la politique du logement), 한울아카데미(Hanul Publishing), 2008

Au début, ils se situaient au centre de la ville, après ils ont été repoussés à la périphérie selon l'extension de la ville ; les bidonvilles ont enfin presque disparu aujourd'hui.

Cependant, en 1980, une loi est promulguée qui développe ces terrains vagues pour y construire des logements collectifs, en se référant aux « zones à urbaniser en priorité (ZUP) » instituées en France³⁰. Puis, en 1983, le gouvernement permet aux promoteurs privés de lancer le réaménagement urbain³¹. Depuis, la carte urbaine des bidonvilles a été complètement modifiée. Donc, jusqu'en 1989, 67 quartiers insalubres ont été classés zone de rénovation, de sorte qu'environ 150 000 habitants ont été forcés de les quitter, sans pour autant disposer de solution de relogement, parce qu'ailleurs les prix immobiliers sont très élevés. C'est alors, en 1989, que le gouvernement produit les premiers HLM, très tardivement par rapport aux autres pays. Mais la production s'arrête en 1993 avec la stabilisation des prix des logements. La production d'HLM reprendra cinq ans plus tard. Finalement, l'intervention du gouvernement est restée minime, puisqu'il n'a presque rien fait pour la production de logements destinés à la classe défavorisée ; mais en revanche, il a préparé les politiques de soutien aux grandes entreprises de construction qui construisent les *tanji* par lesquels il voudrait former la classe moyenne. Il apparait que les politiques du logement ne concernent que les personnes relativement aisées. Le rôle du gouvernement étant réduit, les individus doivent se débrouiller

³⁰ La loi d'urbanisme, 택지개발촉진법 [tækzi-gæbal-tjɔʒin-böb] promeut le développement du terrain vague pour y construire les grands ensembles.

³¹ 합동-재개발 [haptɔ-ʒægæbal] (coopération pour le réaménagement): rénovation des quartiers défavorisés par deux acteurs: la promotion privée et le syndicat des résidents d'origine.

pour se loger. Dans ces circonstances, la possibilité que la classe défavorisée puisse améliorer son habitat petit à petit a été négligée et détruite. On n'avait pas de patience d'attendre et le développement urbain spontané et varié n'est ainsi plus possible, ni d'actualité.

La rive sud (Gangnam³²) comme terrain vague

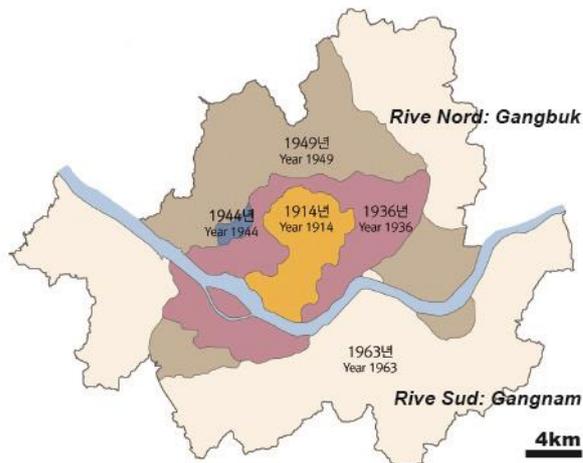


Figure 44. Extension de la limite de Séoul selon la période.

Source: Seoul Development Institute, Urban form study of Seoul, 2009, p. 16

La partie au-dessus du fleuve Han, est appelée Gangbuk et celle au-dessous du fleuve, Gangnam.

Le développement de Gangnam est associé à la croissance de la ville. La rive sud est longtemps restée en dehors des limites de Séoul. Dès l'année 1936, elle fait partiellement partie de Séoul. La ville s'agrandit ensuite continuellement, englobant la totalité de la rive sud, pour atteindre ses limites actuelles en 1963. Au fur et à mesure que la frontière de la ville est repoussée, les bidonvilles sont plus nombreux ; ils se forment au bord du nouveau périmètre urbain.

À Séoul, la rive sud est aujourd'hui la zone la plus riche et luxueuse de la ville,

où les bourgeois se sont concentrés. Après le développement de cette rive, le fleuve Han devient une frontière économique. Les habitants de la rive nord envient ceux de la rive sud parce que le prix foncier de Gangnam a flambé à un niveau record avec la construction d'un grand *tanji*, dont les appartements font l'objet d'une spéculation juteuse. Cette zone, aménagée à partir de la fin des années 60 afin de dédensifier la rive nord, n'était à l'origine qu'une ville dortoir qui dépendait de la rive nord.

La demande du logement est alors très forte, mais la rive nord étant déjà très dense, la ville de Séoul doit trouver un nouveau terrain à bâtir. La rive sud est à ce moment-là encore composée d'un immense marais et de terrains agricoles. Ce site fut aussi choisi parce qu'il ne nécessitait pas de chasser les habitants, la ville n'ayant pas assez de trésorerie pour financer ce déplacement : non seulement on procède à une *tabula rasa*, mais en plus le prix foncier est minime. La ville lance alors des travaux de remblai pour viabiliser le terrain et construit une route sur la digue. Au début, personne ne s'intéresse à ce terrain, le gouvernement et la ville

³² Gang signifie la rivière ou le fleuve alors, dans un contexte urbain de Séoul, c'est le fleuve Han, Nam signifie le Sud, donc, Gangnam est la rive Sud. En Corée, ce n'est pas limité qu'à la rive, c'est plutôt la partie entière au-dessous du Han. Par contre, Gangbuk, Buk signifie le Nord, donc, la rive Nord veut dire la partie entière au-dessus de la rivière.

s'occupent eux-mêmes, politiquement, de la construction du grand *tanji* au bord du fleuve. Pour ce projet, le gouvernement crée une entreprise publique qui agit en tant que son intermédiaire, l'Office national coréen du logement (ONCL)³³, semblable à l'Office public d'aménagement et de construction (OPAC) en France. Au début, l'ONCL propose des logements collectifs destinés à la classe défavorisée, mais en réalité, celle-ci n'a pas les moyens de payer le prix de ces logements ni les loyers correspondants. L'ONCL cesse ainsi très vite de proposer des logements sociaux et change de cible : il commence à construire les logements collectifs pour la classe moyenne. C'est une affaire rentable, de sorte que les promoteurs privés lancent la construction d'un *tanji* dans cette zone. Les capitaux se concentrent à Gangnam, les propriétaires de terrains agricoles deviennent subitement les nouveaux riches. Avec les politiques de l'immobilier, le prix foncier augmente sans cesse, et cette zone devient comme l'Eldorado de l'industrialisation rapide de la Corée du Sud. De leur côté, les habitants de la rive nord se sentent négligés en matière de développement urbain, le gouvernement ayant de fait restreint le développement de la rive nord, déplaçant même les lycées réputés pour développer la rive sud. Les nouveaux *tanji* attirent la classe moyenne, d'autant plus que le mode d'habitat diffère des maisons particulières de la rive nord, de type *tosì-hanok*. Entre 1970 et 1999, pendant trente ans, la population de la rive nord augmente de 4 300 000 à 5 200 000 habitants, alors que celle de la rive sud quadruple, passant de 1 200 000 à 5 100 000 habitants. La bipolarisation économique apparaît géographiquement entre le Sud et le Nord avec le *tanji*.

Au cours du développement de Gangnam, les grands *tanji* sont produits en série. Avec le succès de Gangnam, le *tanji* devient le modèle du développement urbain réussi et sert encore de modèle de la rénovation urbaine dans les années 90, ce qui modifie complètement le paysage urbain de Séoul. Or, effectivement, le *tanji* n'a pas de mérite esthétique par rapport au paysage urbain. On le compare même à une caserne militaire.

³³ ONCL (Office national coréen du logement) est la traduction en français de *Ju-Gong* : entreprise publique spécialement créée pour résoudre la crise du logement en Corée ; elle s'appelle aujourd'hui LH (Land & Housing).

La première génération de logements collectifs à l'occidentale

Cette section montrera le potentiel des types de la première génération de logements collectifs par rapport à la structure urbaine, construits entre 1960 et le début des années 70 (1960-1973). Ils ont presque la même taille que le petit *tanji*³⁴ qui apparaîtra à la fin des années 90. Ils sont composés d'un à trois immeubles, parfois quatre, de quatre à six étages, et accueillent une centaine ménages en général, et parfois jusqu'à 200. Ils sont construits pour la plupart sur des terrains de forme irrégulière, situés dans une zone dont la structure urbaine n'avait pas été modernisée ni urbanisée : par exemple au bout d'un îlot traditionnel, au versant d'une montagne, ou au bord d'un ruisseau couvert. En effet, ils sont différents du grand *tanji* qui ignore et détruit la structure urbaine existante. Ils s'adaptent mieux au contexte urbain.

Les logements collectifs de la première génération se déclinent en trois types : des barres (un à trois immeubles) sans rapport avec la forme du terrain ; un (seul) immeuble avec une cour intérieure, dont la forme est adaptée directement à la forme du terrain ; un (seul) immeuble linéaire selon la condition géographique du terrain. Le premier type est le modèle initial du *tanji*, qui évoluera vers le grand *tanji*, avec de nombreuses barres construites sur un immense terrain de forme irrégulière. Ce type de *tanji* pourrait être accusé de détruire la structure urbaine. Le deuxième type occupe tout le terrain et comporte une cour intérieure. Il se situe en général sur une parcelle d'un îlot traditionnel. Avec ce type, on peut espérer former une certaine continuité urbaine, à l'instar des immeubles haussmanniens parisiens. Pourtant, ces immeubles sont situés à proximité de petites parcelles sur lesquelles sont en général construits des *tosi-hanok*, en créant une hétérogénéité de taille. Aujourd'hui, ce type est très rarement appliqué. Le troisième type correspond aux terrains longs et étroits en courbe, suivant le cours naturel d'un ruisseau enterré. Mais, pour la plupart, ces constructions n'existent plus parce qu'on a découvert le ruisseau pour des raisons écologiques ; et ce n'est plus un modèle utilisé aujourd'hui. Le deuxième type et le troisième type seraient de bons points de départ pour la recherche de contre-propositions au *tanji*, qui se développe actuellement.

³⁴ Dès la fin des années 90, sur l'îlot moderne dans le quartier résidentiel de la petite maison particulière aménagé par le remembrement des terrains, on voit des logements collectifs d'une petite taille. Nous les appelons « petit *tanji* », mais il n'existe pas de définition officielle. Souvent composés d'un à trois immeubles et logeant 20 à 99 ménages, leur hauteur est de dix étages en moyenne. Le petit *tanji* sera traité dans la partie suivante. Nous chercherons à savoir s'il peut représenter une véritable contre-proposition face aux problèmes que le grand *tanji* pose à la ville. Avec sa petite taille, on pourrait espérer un réaménagement graduel en conservant le contexte urbain existant. Pourtant, le petit *tanji* pose les mêmes problèmes que le grand *tanji*, à une échelle réduite ; il ne constitue donc pas une solution adaptée pour résoudre la discontinuité urbaine.

Le premier logement collectif coréen depuis l'indépendance: Jong-am *ap'at'ũ* (1958)



Figure 45. Une caricature dans un journal « avec la peur, comment dormir si haut ».

Source: 박진희 (PARK Jin-Hee) et 장림중 (JANG Leem-Jong), 대한민국 아파트 발굴사(*La Découverte du logement collectif coréen*), éd. 효형출판[hjohjõ], Séoul, 2009, p. 32

Le Jong-am *ap'at'ũ* se situait sur un versant de montagne, dans le quartier Jong-am, dans l'arrondissement de Seongbuk. En Corée du Sud, il est considéré comme premier logement collectif. Il n'existe plus aujourd'hui, remplacé en 1995 par un nouveau *tanji*. En fait, dans les années 30, il existait déjà quelques logements collectifs appelés *ap'at'ũ*, sortes de pensionnats pour les employés des entreprises. Le *Jong-am ap'at'ũ* était composé de trois bâtiments de quatre étages, comportant 152 logements de 56 m². Les Coréens n'étaient pas habitués à vivre dans des bâtiments à étage à la fin des années 50, et ce type de logement leur paraissait donc étrange. Même si les logements étaient équipés de WC, d'une salle d'eau et d'une cuisine à l'intérieur du logement, on ne savait pas combien ils étaient confortables, et ils n'attiraient donc pas les Coréens. Les promoteurs offrirent alors gratuitement quelques logements à des célébrités (chanteurs, acteurs, ou

politiciens), afin d'attirer l'attention du public et de promouvoir ces nouvelles constructions. Cependant, le prix de ces appartements était de 230 997 wons, alors que le revenu mensuel d'un ménage de cinq personnes de la classe ouvrière était en moyenne de 4 884 wons en 1958. Il s'agissait donc d'un type de logement trop cher pour la classe ouvrière, et seule la classe supérieure s'y installa : des politiciens, des artistes ou des professeurs, qui pouvaient voyager à l'étranger et qui étaient donc habitués à la culture occidentale³⁵. En 1958, l'inauguration du Jong-am *ap'at'ũ* constitue un évènement marquant, à tel point que le Président Lee et les ministres y assistent. Le président déclara à cette occasion : « Il y a des toilettes à chasse d'eau si confortables dans ce logement, c'est très moderne ! ». À cette époque-là, la chaudière à charbon et les toilettes installés à l'intérieur du logement représentent un réel progrès technique.

Après la guerre coréenne, le manque de logements est criant, et on cherche à construire abondamment et rapidement. Pour ce faire, plusieurs types de maison standard sont proposés pour la production massive de logements. Cependant, la technique n'est pas encore

³⁵ Mais après, avec la construction d'autres nouveaux grands ensembles d'appartements, la classe aisée les quitte, remplacée par la classe populaire.

assez avancée pour la production de masse, et les principaux matériaux de construction restent le bois et la brique de terre ; de plus, il n'existe aucun plan d'urbanisme. Harry M. STEFFEY, le commissaire du bureau de la Politique du logement de l'armée de l'ONU, a rendu compte des conditions défavorables de la production du logement en Corée du Sud à cette époque : premièrement, les matériaux de construction sont insuffisants, puis le secteur du bâtiment était très peu développé, et manquait de mains-d'œuvre formées, et le gouvernement ne pouvait proposer aucun système de crédit afin d'encourager les peuples à acheter les logements³⁶. Dans ces circonstances, le premier logement collectif fut construit par un promoteur privé : la société Industrie Joong-ang.

La possibilité de la production en masse par la standardisation des matériaux

Industrie Joong-ang est fondée en 1946. Elle investit les domaines du logement, de la production de matériaux de construction et de l'équipement électrique. Elle développe notamment la ligne de production du béton, avec l'aide du gouvernement, qui s'inquiète alors beaucoup à la déforestation consécutive à la guerre, et qui déconseille de bâtir en bois et encourage ainsi à développer de nouveaux matériaux de construction³⁷. Au début, Industrie Joong'ang fournit à l'armée américaine des blocs de béton pour construire des casernes et des entrepôts. Par la suite, le béton est accepté petit à petit, de sorte qu'il finit par être très demandé. L'entreprise produit des briques de béton, des poteaux électriques en béton, des tubes en béton, des blocs de béton préfabriqué, etc. Elle a produit aussi les matériaux en bois : panneaux, portes et fenêtres, meubles et parquets, pour lequel elle utilise des machines importées d'Allemagne, si bien qu'elle peut fabriquer 1 670 400 panneaux normalisés (90 cm x 180 cm x 9 mm) par an. Les portes et fenêtres sont aussi produites en masse, et utilisées pour les logements construits par Industrie Joong-ang, y compris le Jong-am *ap'at ũ*. Le fait que cette société a construit le premier logement collectif de Corée du Sud prouve que la standardisation des matériaux de la construction est une condition préalable pour la production du logement collectif.

L'apparition du concept de l'unité

Le Jong-am *ap'at ũ* présente une particularité moderne : l'apparition de l'unité, liée à la production de masse des matériaux par la standardisation. L'unité du Jong-am *ap'at ũ* sera répétée dans un autre logement collectif construit par Industrie Joong-ang, le Gae-myeong *ap'at ũ*.

³⁶ STEFFEY Harry M., « 한국경제와 주택 (: Housing in the Korea Economy) », *Jutaek* n°1, 1959, p.19.

³⁷ À ce moment-là, le budget de l'État était de 3 000 000 \$, dont un tiers a été dépensé pour acheter les machines de production du béton.

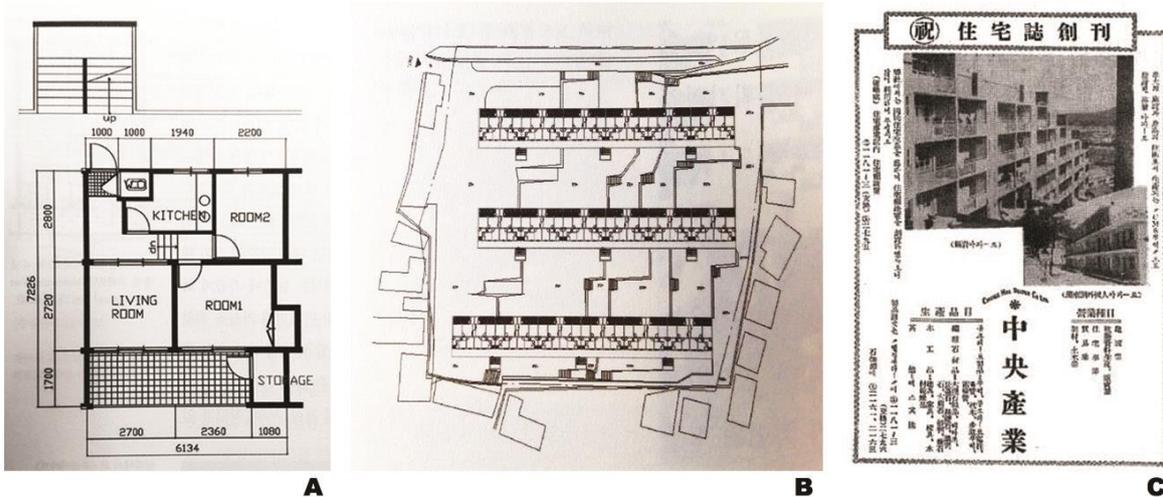


Figure 46. Jong-am ap'at'ũ

A : Plan d'unité du Jong-am ap'at'ũ

B : Plan de masse du Jong-am ap'at'ũ. Les bâtis s'adaptent au versant naturel d'une montagne.

C : Annonce du Jong-am ap'at'ũ dans un magazine. On peut y voir la façade de cet immeuble.

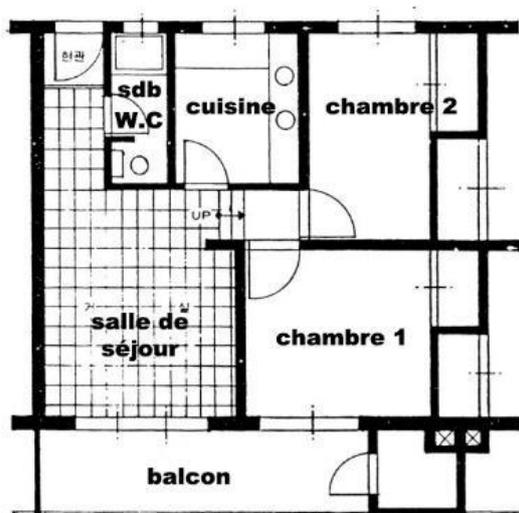


Figure 47. Plan d'unité du Gae-myeong ap'at'ũ

Les plans d'unité du Jong'am et du Gae'myeong sont presque identiques, sauf l'installation d'une baignoire dans l'unité du Gaemyeong.

Les barres de ce logement collectif présentent des caractéristiques modernes : une toiture-terrasse, une façade simple sans ornements et avec des détails simples, de couleur blanche, et un long couloir pour la distribution dans chaque unité. Une unité (Fig. 46_A) comporte deux chambres, une salle de séjour, une cuisine et des toilettes à chasse d'eau. Il y a des placards dans la chambre et à côté du balcon. Cependant, il n'y a pas de salle de bain, la cuisine servant sans doute de salle de bain de temps en temps, ou à défaut, il existe des bains publics dans le quartier. On y trouve encore une caractéristique traditionnelle : le système du chauffage *ondol*. Les deux chambres sont ainsi surélevées de quatre marches par rapport aux autres pièces.

L'ensemble de barres comme modèle initial du tanji

Le Jong-am ap'at'ũ était formé de trois barres construites sur un terrain vague de forme irrégulière sur le versant de la montagne, où le voisinage n'était pas encore bien développé. Sa conception ne nécessitait donc pas de prendre en compte le contexte urbain. Adaptées à la pente naturelle, les barres étaient en gradin et orientées au sud, pour répondre aux attentes des Coréens qui préfèrent l'orientation méridienne. Elles n'étaient pas en accord avec leur

voisinage parce que le volume du bâtiment était grand par rapport au contexte urbain. Ce modèle évoluera vers le *tanji*, avec de nombreuses barres et tours sur un grand terrain sans rapport avec le voisinage, à la suite des premiers exemples de ce type de logements: le tout premier, Mapo *ap'at'ũ* (1962), et le premier de grande taille, Banpo *ap'at'ũ* (1973) sur la rive sud du fleuve Han.

Le Jong-am *ap'at'ũ* sera remplacé en 1995 par un petit *tanji* de deux barres plus hautes (21 étages contre 6). Même si ce sont juste deux immeubles, on peut les considérer comme un *tanji*, dans la mesure où ces immeubles peuvent exister de façon indépendante et indifférente du voisinage dans un périmètre fermé.

Le logement collectif avec cour centrale: Dongdaemun *ap'at'ũ* (1966)

Ce type de logement collectif avec cour centrale forme un bloc entourant le contour de la parcelle. En général, les commerces sont placés en bas de l'immeuble, créant un rapport direct avec la rue, et les logements sont au-dessus au premier étage. Dans ces bâtiments, la cour centrale est petite et étroite par rapport au volume du bâti, l'aération et l'ensoleillement ne sont pas très favorables, et de ce fait, les conditions d'habitation pas très agréables. La cour apporte toutefois aux habitants une ambiance intime et douillette et de la lumière. Cette cour est entourée d'un couloir, qui permet à chaque unité de disposer d'une sortie ouverte sur la cour, qui peut servir de champ d'échanges sociaux entre les habitants. En conséquence, ce type de logement collectif est considéré comme un modèle approprié à la ville, avec un rapport direct avec la rue et protégeant à la fois la vie personnelle et la vie collective.



Figure 48. Dongdaemun *ap'at'ũ*, dans le quartier de Changsin, arrondissement de Jongno

Source: <http://aerogis.seoul.go.kr>

Dans le contexte urbain de ce quartier, ce logement collectif, marqué en rouge, est de trop grande taille. Il constitue un élément hétérogène dans ce quartier.

On retrouve souvent cette cour centrale dans le *tosi-hanok*, laissant libre l'orientation de cette petite maison individuelle, puisque ses murs extérieurs n'ont pas forcément besoin d'ouverture. C'est ainsi que ces maisons pouvaient partager de façon arbitraire, selon les situations, leurs murs entre voisins. Elles s'alignent facilement côte à côte, ce qui permet la continuité du bâti urbain. En revanche, le bloc d'appartements avec cour centrale est implanté individuellement parmi les immeubles voisins, plus bas, créant ainsi une discordance avec les bâtiments alentour. La continuité urbaine ne résulte ainsi pas du type de bâti mais du plan d'urbanisme, qui traite globalement la voirie, l'îlot, la parcelle et jusqu'au bâti, afin d'aligner les immeubles de même taille. Sans mitoyenneté, ce type d'immeuble avec cour centrale n'a pas grand sens. Aujourd'hui, il est rare de trouver ce type de bloc d'appartements avec cour centrale, parce que les Coréens préfèrent traditionnellement l'orientation méridienne et que la cour trop étroite a causé des gênes par rapport à la vie privée. C'est une des raisons pour lesquelles on ne construit que des barres comme logement collectif en Corée.

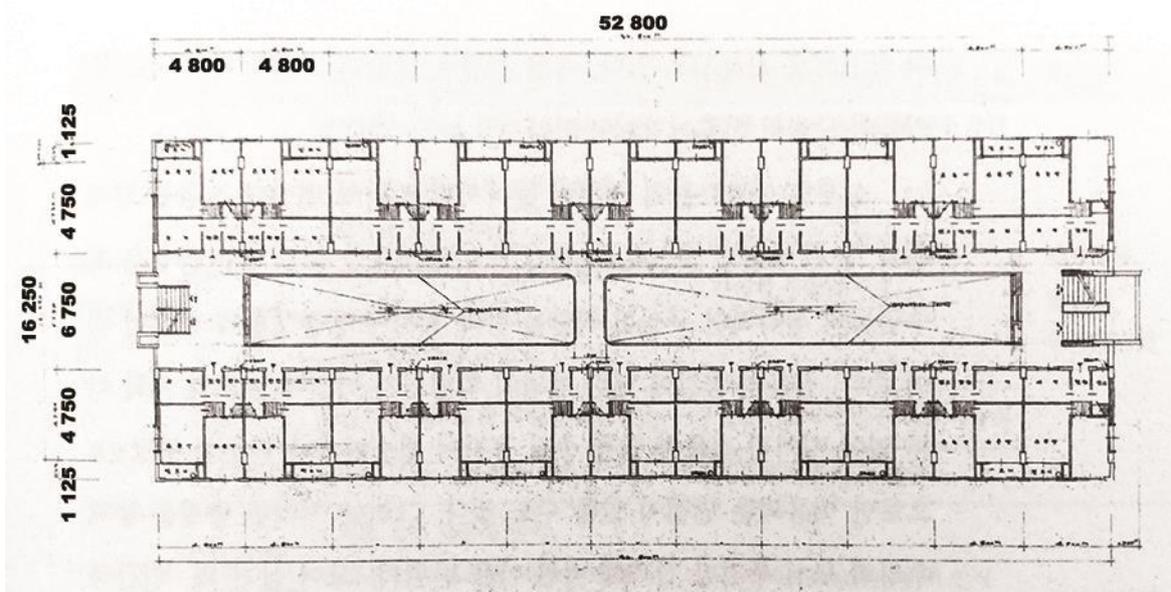


Figure 49. Plan d'étage répétitif du 1^{er} étage au 5^e du Dongdaemun ap'at'ũ

Par exemple, le Dongdaemun *ap'at'ũ* possède deux couloirs par étage (1,3 mètre de large), deux côtés longs (43 mètres), puis à deux autres côtés courts (6,75 mètres), où sont placés les escaliers. Chaque côté long à 11 unités, soit 22 unités par étage. À chacun des 6 étages (18 mètres), une passerelle (1,8 mètre de large) relie les deux couloirs. La cour centrale n'est pas assez grande pour recevoir les activités collectives entre voisins, ce n'est qu'une cage laissant passer la lumière du soleil. En plus, entre deux couloirs, les habitants installent une corde à linge avec une poulie, et souvent de l'eau s'égoutte du linge. Donc, le couloir devient l'espace des travaux ménagers et du repos pour les habitants, ce qui favorise les rencontres entre eux.

Le logement collectif de forme linéaire et courbe suivant la rue

Le logement collectif de forme linéaire et courbe respecte la forme urbaine. Il suit le tracé de la rue, laquelle suit le cours d'un ancien ruisseau, et renforce ainsi la continuité urbaine. Ce genre de logement collectif est à l'origine construit seul, et même si l'on a proposé d'en construire plusieurs pour un projet, on ne les lit pas en groupe, mais on les considère comme autant d'immeubles individuels longeant la rue. Dans ce cas, le concept d'ensemble d'immeubles clôturés dans le périmètre d'un terrain n'est pas applicable, et n'a donc aucun rapport avec le modèle du *tanji*. Ce type de logement collectif communique directement avec la rue et reflète la forme urbaine ; il peut donner une forme claire et forte à la ville.

Ces logements sont les modèles urbains dont les fonctions sont complexes : au rez-de-chaussée, des commerces, et au-dessus des appartements. Ils se situent souvent près du marché, bénéficiant de cette clientèle potentielle et de cette activité.

Trois logements collectifs sur le ruisseau couvert (1969-1971)



Figure 50. Trois logements collectifs sur le ruisseau couvert du quartier Samseon, arrondissement de Seongbuk Source: <http://aerogis.seoul.go.kr>
En rouge : logements collectifs ; en bleu : ruisseau d'Anam.
On voit la continuité : Rue - Seongbuk-Samseon ap'at'ũ (A) - Samik mansion ap'at'ũ (B) - Seongbuk ap'at'ũ (C) - Ruisseau d'Anam.

Construits entre 1969 et 1971, ces trois logements collectifs étaient situés sur le ruisseau couvert (en 1967) : ils créaient une continuité urbaine, en formant une longue courbe (Fig. 50). Pourtant cette continuité s'est faite indépendamment des quartiers de part et d'autre du ruisseau, qui en revanche ont vu leur horizon barré par ces nouveaux logements collectifs. Aujourd'hui, ces logements collectifs n'existent plus, ils ont été démolis en 2006 avec la restauration du ruisseau.

Saint Joseph ap 'at 'ũ (1971)



Figure 51. Saint Joseph ap 'at 'ũ et le rapport direct avec la rue

À gauche : Une des trois entrées d'immeuble.

À droite : Logement collectif sur la pente légère. On voit les petits commerces en bas de l'immeuble.

Le Saint Joseph *ap 'at 'ũ* a été construit en 1971, à côté de la première cathédrale de style occidental de Yak-hyeon, dans le quartier Jungnim-dong, arrondissement de Jung-gu, sur une pente légère. La cathédrale de Yak-hyeon était le maître d'ouvrage de ce logement collectif. Le rez-de-chaussée est occupé par des commerces, et les habitants sont ainsi en général des commerçants. Trois escaliers permettent d'accéder aux logements directement depuis la rue. Le bâtiment sert de borne entre la cathédrale et le quartier. S'il existe encore, c'est parce qu'il est lié au terrain de la cathédrale historique et que le site est trop petit et étroit pour y bâtir un *tanji* (Fig. 52 et 53).



Figure 52. Saint Joseph ap 'at 'ũ (1972) Source: <http://aerogis.seoul.go.kr>



Figure 54. Saint Joseph ap'at'ũ (2014) Source : Naver map

Même si ses alentours ont beaucoup changé, cet *ap'at'ũ* existe depuis 45 ans. Ce site petit et étroit n'est pas très intéressant pour le redéveloppement, tant du point de vue des promoteurs que des acheteurs. Pourtant, grâce à cet *ap'at'ũ*, on pourrait garder la sixième rue de Seosomun (ligne pointillée).

Seosomun ap'at'ũ (1970)

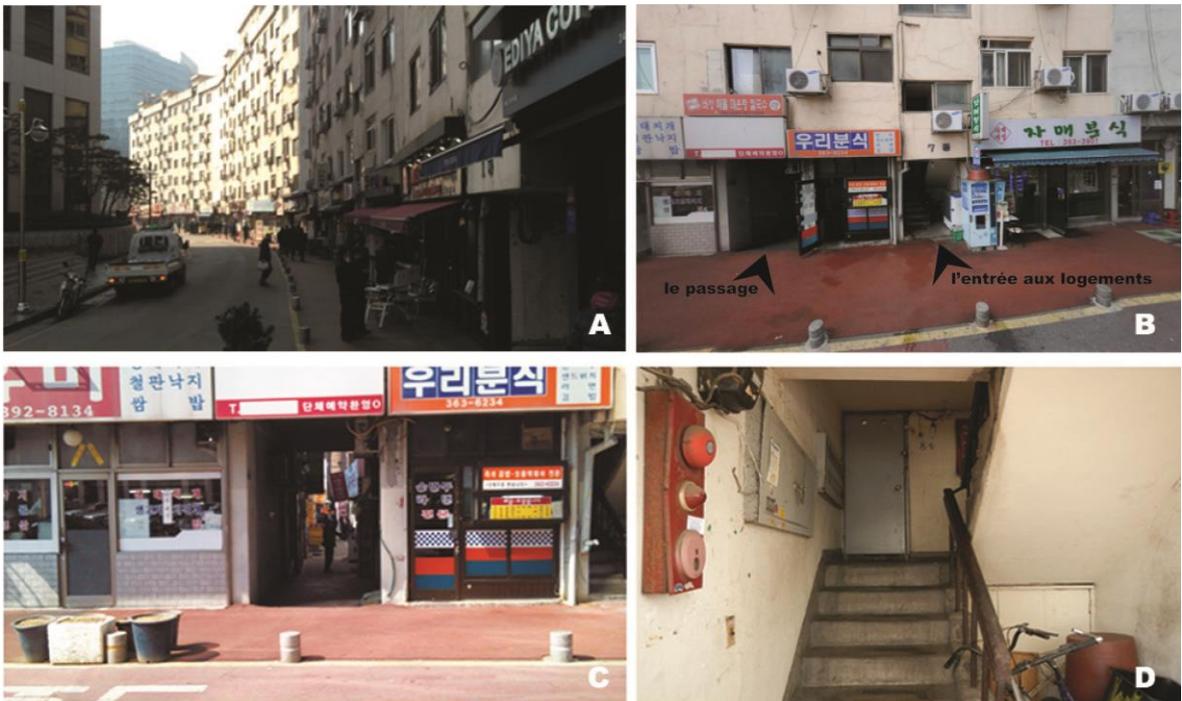


Figure 53. Seosomun ap'at'ũ et la situation actuelle.

- A : L'immeuble crée la rue© KWON Haeju, 2013.
- B : À gauche, un passage, et à droite, l'entrée du logement
- C : Passage qui mène au petit quartier à l'arrière© KWON Haeju, 2013.
- D : Entrée des logements depuis la rue.

Ce logement collectif se situe dans le quartier de Migeun dans l'arrondissement de Seodaemun. C'est un modèle d'immeuble qui crée la rue (Fig. 54_A), adapté à la ville : au rez-

de-chaussée, de petits commerces, puis entre les magasins des escaliers montent directement aux logements depuis la rue (Fig. 54_B). L'immeuble dispose donc d'un lien direct avec la rue, et en plus, grâce au passage traversant au rez-de-chaussée, la rue devant l'immeuble et le quartier à l'arrière sont liés naturellement (Fig. 54_C). Cet *ap'at'ũ* crée une ambiance vivante dans le quartier. Ce logement collectif existe encore, la rénovation du site n'est pas facile parce que la propriété de ce site n'est pas clairement établie: Seosomun *ap'at'ũ* et les maisons particulières basses à l'arrière sont étroitement unis (Fig. 55 et 56).

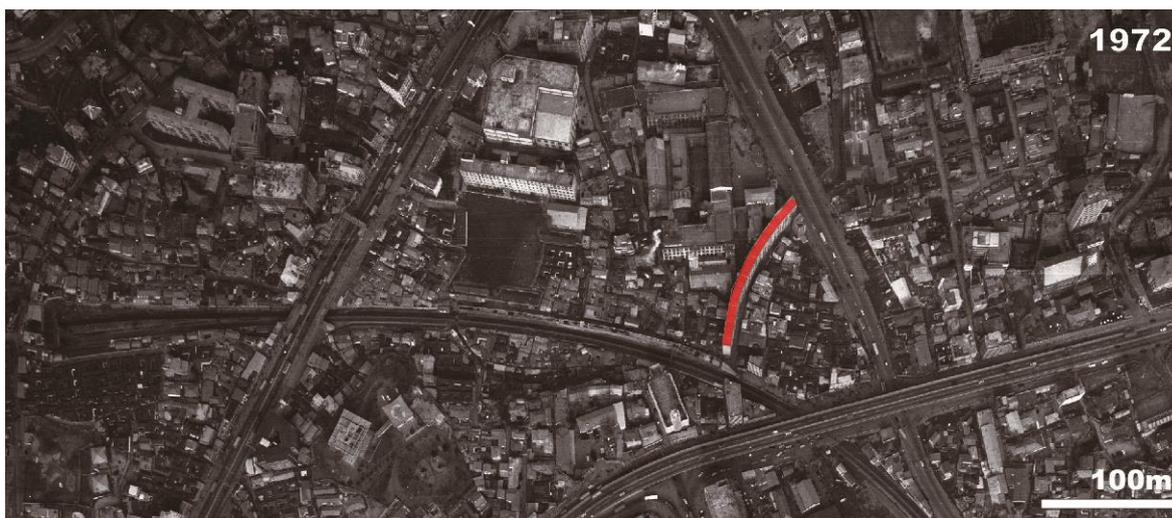


Figure 56. Seosomun ap'at'ũ et ses environs (1972)

Source: <http://aerogis.seoul.go.kr>

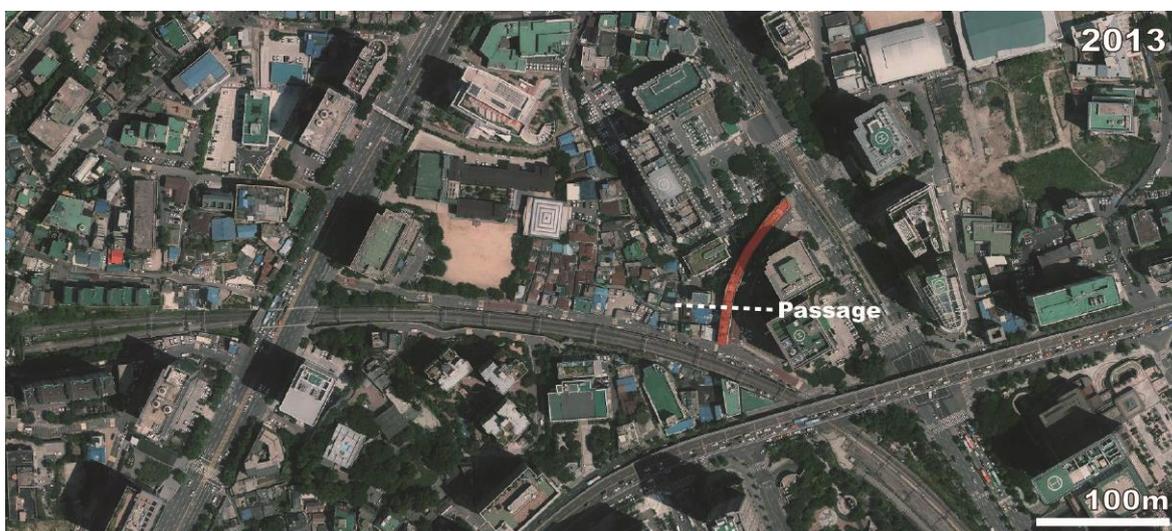


Figure 55. Seosomun ap'at'ũ et ses environs (2013) Source : Naver map

Par rapport aux autres quartiers, le quartier derrière le logement collectif n'a pas beaucoup changé ; la forme de ce logement collectif est bien persuasive dans ce contexte urbain.

Petite conclusion

Nous avons étudié dans cette section les types du logement collectif de petite échelle avant que le *tanji* n'envahisse la ville de Séoul. Ces exemples sont très intéressants du fait que

l'on peut les appliquer de manière flexible dans un contexte urbain. Cependant, sans remembrement des terrains, ces modèles ne peuvent pas pleinement faire preuve de leurs capacités dans la structure urbaine pré-moderne. Et de fait, ils sont évincés par le grand succès du *tanji* : avec le développement de Gangnam et des exemples comme celui du Banpo *tanji* (1972-1977) et du Jamsil *tanji* (1975-1976), le *tanji* devient le seul modèle d'aménagement urbain.

Or, dès la fin des années 90, on ne trouve plus de terrain assez grand pour construire de grands *tanji*, de sorte que l'on commence à construire des petit *tanji* sur de nouveaux îlots, aménagés par le remembrement des terrains. Le petit *tanji* accueille en général entre vingt et cent ménages, puisqu'il est composé d'un à trois immeubles, mais rarement plus, entre six et quinze étages. Il a presque la même taille que les premiers logements collectifs. Néanmoins, il s'en distingue : même s'il est composé que d'un seul immeuble, celui-ci est enfermé dans le terrain sans rapport direct avec la rue ou les voisins du quartier, créant en outre une discontinuité urbaine. Dans ce cas, on pourrait réfléchir sur la possibilité d'appliquer le modèle avec cour centrale et celui en forme linéaire et courbe dans l'îlot moderne. Cette combinaison ne serait-elle pas la meilleure proposition afin de réaliser la continuité urbaine ?

Le *tanji* et le développement de Gangnam dans les années 70

Le gouvernement a lancé successivement plusieurs projets audacieux dans le cadre de la production en masse de logements : 800 000 logements entre 1972 et 1976, 1 200 000 entre 1977 et 1981, 5 000 000 entre 1981 et 1995. Seuls le grand ensemble d'appartements permettait de réaliser autant de logements dans un temps court, grâce à la standardisation des matériaux et à la répétition des unités. Pour organiser l'implantation de ces nombreux immeubles identiques et de grand volume, on s'est référé à l'« unité de voisinage » de Clarence PERRY, en lui empruntant le concept de « superbloc indépendant » : on regroupe les grands ensembles d'appartements dans un superbloc enclos par une grande artère, préfigurant le *tanji*. Mais l'« unité de voisinage » ne correspond pas au concept d'un grand ensemble comme le *tanji*, elle a plutôt permis de masquer l'absence de plan d'urbanisme pour l'organisation de ces nombreux immeubles de logements collectifs.

C'est sur la rive sud de Séoul que l'on choisit de construire des logements en masse, avec l'intention de restreindre la surpopulation de la rive nord. C'est alors un immense terrain vague, sans aucune infrastructure ni plan d'urbanisme. Puisqu'il fallait construire vite et à moindre frais un nombre maximum de logements, la construction du *tanji* et de son infrastructure se font dans un même temps : après avoir défini les limites du superbloc, on y dispose les barres et tours de logements, que l'on entoure d'une artère. Les infrastructures de chaque bloc sont aménagées petit à petit, individuellement. Suivant la théorie de l'unité de voisinage, des équipements collectifs tels qu'une école primaire, un centre commercial, une aire de jeu pour enfants, etc. sont introduits dans le superbloc enclos. Ce type de logement collectif prend l'appellation de *tanji*, désignant cette application coréenne des grands ensembles.

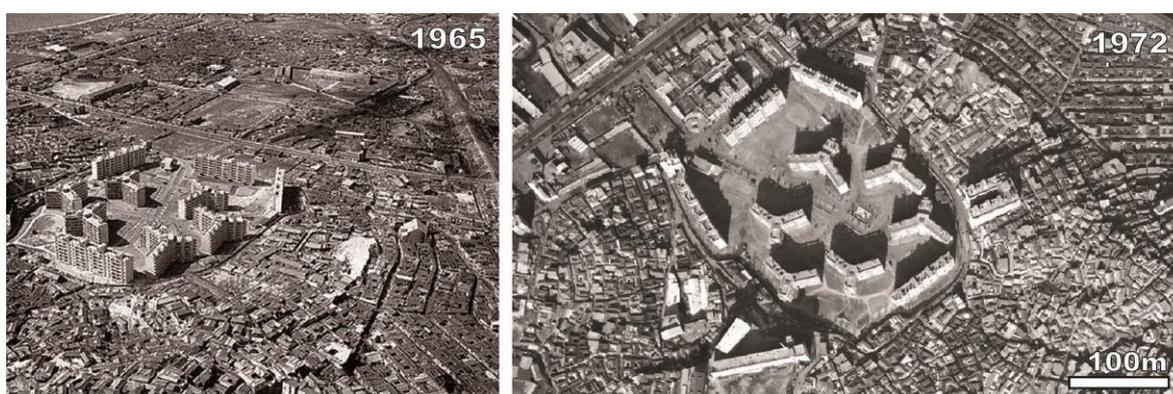


Figure 57. Anciennes photos aériennes de Mapo ap'at'ũ

Le Mapo ap'at'ũ *tanji* a été inséré dans la structure urbaine traditionnelle sans logique. On ne trouve aucune régularité par rapport à la disposition des immeubles.

Dans l'histoire du *tanji*, le Mapo ap'at'ũ construit en 1962 est considéré comme le premier du genre (Fig. 57), appliquant la théorie d'unité de voisinage à l'origine proposée pour

la banlieue new-yorkaise. Si on avait voulu développer le Gangnam comme une ville satellite et dortoir, le principe du grand bloc n'aurait pas été si inapproprié, mais le gouvernement cherche rapidement à faire de ce quartier sorti de terre une extension de la capitale, en y établissant deux nouveaux centres. Dans cette situation, proposer des superblocs délimités par une artère représente une solution certes simple, mais insuffisante : tout en se concentrant sur le développement du *tanji* en termes de quantité, on ne pense pas à l'organisation de voies hiérarchisées : on construit des artères mais pas de veines, celles-ci assurant pourtant l'autogénération urbaine, qui rend la ville plus compacte et vivante. Enfin, l'aspect répétitif du *tanji* rend le paysage urbain de la rive sud monotone, ennuyeux et impersonnel. Néanmoins, le modèle du *tanji* est aussi utilisé par la suite pour le réaménagement du quartier de la rive nord, provoquant des problèmes urbains plus graves encore, en détruisant le contexte urbain à échelle humaine de l'ancien quartier.

Le premier *tanji*: Mapo *ap'at'ũ*

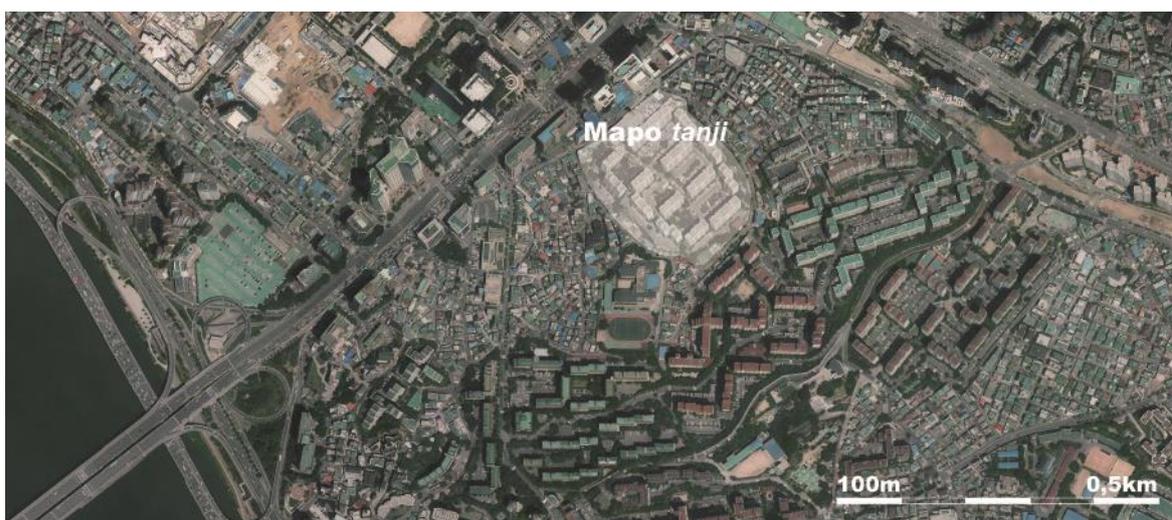


Figure 58. Mapo Samsung *ap'at'ũ tanji* (2013) Source : Naver map

Ancien Mapo *ap'at'ũ* a été détruit et remplacé par le Mapo Samsung *ap'at'ũ tanji* plus haut et plus dense. Par rapport aux années 60 et 70, le quartier a beaucoup changé par l'insertion de plusieurs grands *tanji* dans la structure urbaine traditionnelle. Sans remembrement moderne des terrains ni plan d'urbanisme global, le redéveloppement urbain s'est fait par la proposition du grand *tanji* en vue de la rentabilité maximum par l'entreprise privée, si bien que la modernisation de la structure urbaine n'était pas possible, en plus, et la disposition des immeubles du *tanji* n'était pas logique.

Mapo est le nom d'un ancien embarcadère de la rive nord, près duquel, l'État a construit un pénitencier. En 1962, le Mapo *ap'at'ũ* l'a remplacé, c'était le premier *tanji*. Mais ce dernier n'existe plus aujourd'hui, il a été remplacé en 1997 dans le cadre du redéveloppement par un nouveau *tanji* appelé Mapo Samsung *ap'at'ũ*, composé d'immeubles plus hauts (Fig. 58). Il s'agit du premier cas de la rénovation d'un *tanji* ancien remplacé par un nouveau. Au début, il est considéré comme modèle du logement moderne. Lors de la cérémonie d'inauguration, le

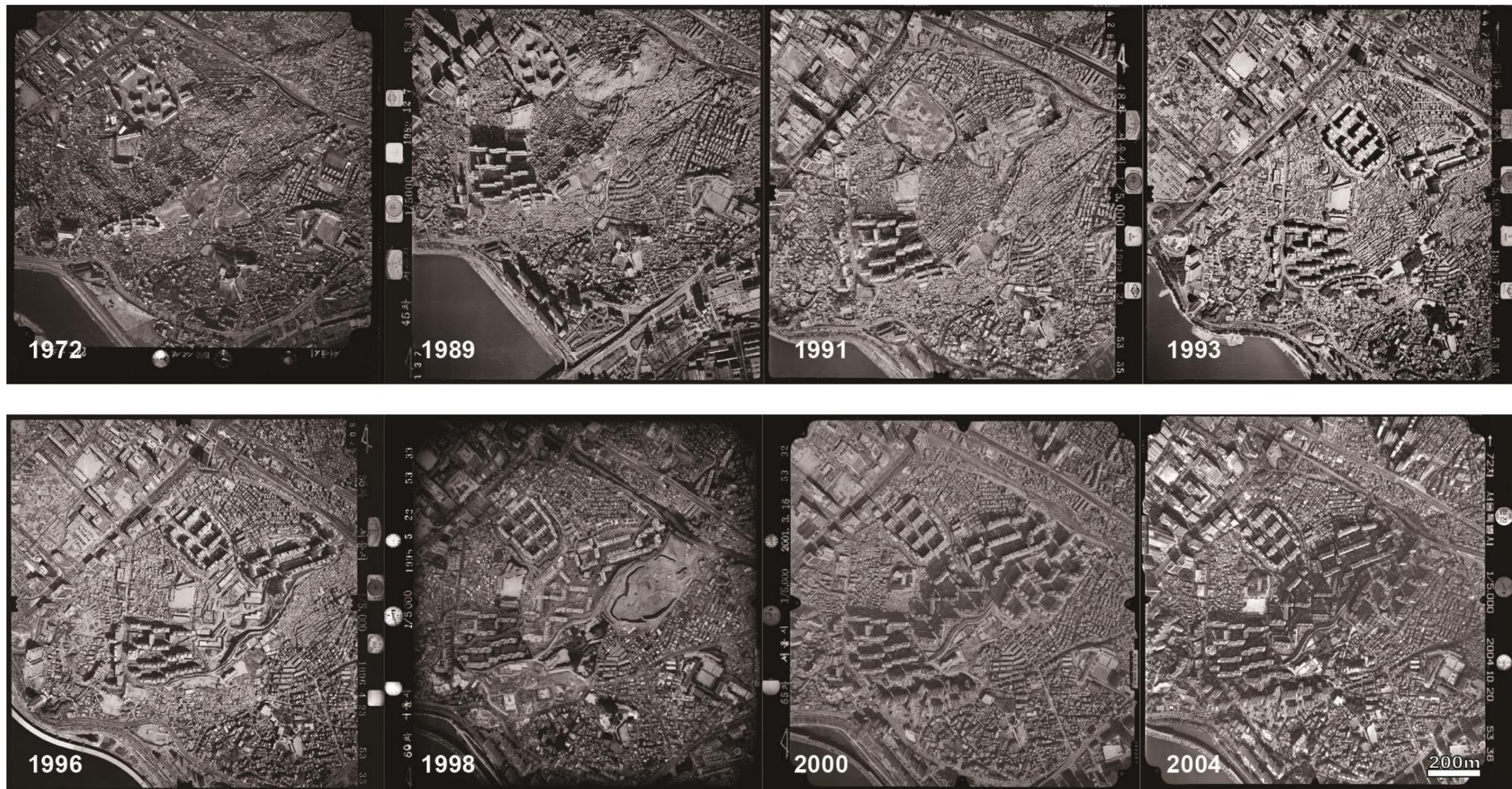


Figure 59. Métamorphose des environs du Mapo *tanji* (1972-2004). Source : <http://aerogis.seoul.go.kr>

président PARK souligne que le mode de vie coréen traditionnel est « irrationnel » et que la révolution des modes de vie, très demandée, passera par le *Mapo ap'at'ũ*.

Mapo ap'at'ũ est considéré comme un *tanji* parce que la limite du terrain est bien claire par rapport aux maisons individuelles modestes des alentours – il crée une rupture urbaine brusque –, et que des espaces collectifs y sont aménagés: aire de jeu pour les enfants, espaces verts, etc., qui font l'objet de copropriétés. Ce *tanji* est composé de six bâtiments en forme de Y abritant 450 logements de 30, 40 et 50 m², construits en 1962 et complétés en 1964 par quatre barres d'immeubles composées de 192 logements de 53 m². Il comporte sept types d'unités. Le plan du *Mapo ap'at'ũ* est plus avancé que celui du *Jong-am ap'at'ũ* (Fig. 60 à comparer avec Fig. 46_A) : d'abord, le système de chauffage *ondol* est modernisé, et il n'y a plus de différence de niveau entre les pièces ; ensuite, la salle de bain est équipée d'une baignoire et de toilettes à chasse d'eau ; et enfin, pour économiser les matériaux (tuyauterie), la cuisine et la salle de bain sont placées côte à côte.

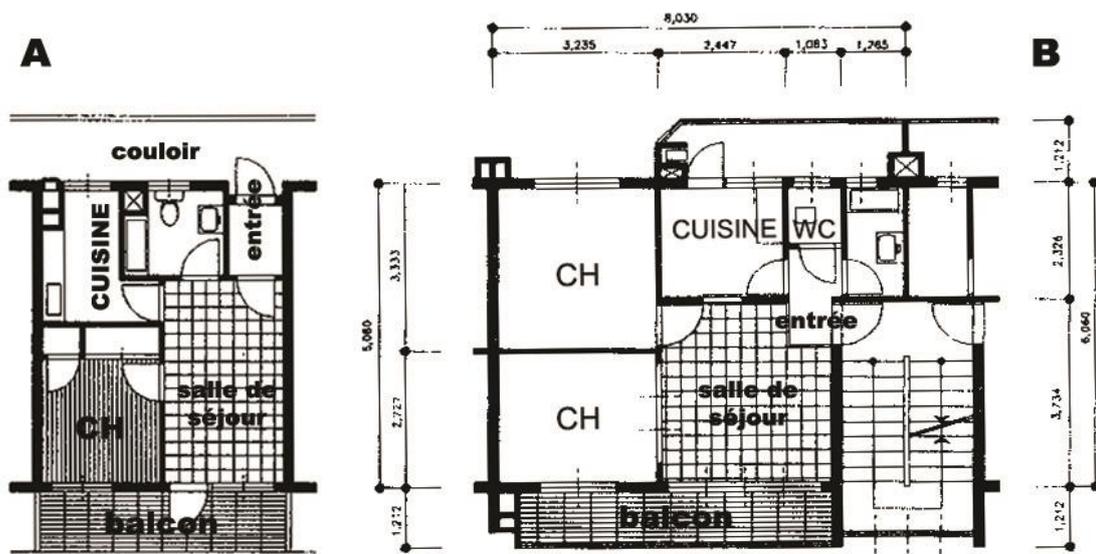


Figure 60. Plans des unités du *Mapo ap'at'ũ*
A : Immeuble type de couloir : Unité de 33,45 m² + 7,95 m² (balcon).
B : Immeuble type de palier : Unité de 47,27 m² + 9,12 m² (balcon).

À l'origine, le projet comportait dix étages avec ascenseur et chauffage central collectif, mais il s'éleva finalement sur six étages, sans ascenseur, et avec un chauffage individuel à la brique de charbon, parce que ce projet apparaissait trop luxueux et élitiste par rapport au niveau moyen d'habitation. La construction et le lotissement furent gérés par l'entreprise publique Ju-Gong (Office National Coréen du Logement). Même si le plan et les critères de confort à l'occidentale avaient bien été respectés, ces appartements ne reçurent pas facilement l'adhésion des Coréens. Au début, le taux de lotissement était seulement de 10 % à cause de rumeurs sur des fuites de monoxyde de carbone du chauffage – raison pour laquelle un

responsable de l'entreprise de la construction a officiellement passé la nuit dans un appartement pour prouver la sûreté du logement –, mais surtout à cause de son prix d'achat ou de location très élevé : en considérant que le revenu mensuel d'un ouvrier était à peu près de 6 600 wons en moyenne au début des années 60, ce type de logement n'était pas facilement abordable pour la classe ouvrière. Le prix de lotissement était de 564 049 wons pour 30 m², 709 553 wons pour 40 m² et 890 420 wons pour 50 m², puis 663 523 wons pour 53 m². Et au niveau de la location, pour 30 m², la caution était de 30 000 wons, et le loyer mensuel de 2 500 wons pour 40 m², 35 000 wons et 3 000 wons pour 50 m², 40 000 wons, et 3 500 wons à condition que la famille ne dépasse pas cinq personnes et que le contractant soit salarié. Dans le livre *40 ans, l'histoire de l'entreprise Ju-Gong*, on lit que *Mapo ap'at'ũ* est considéré comme le résultat de la stratégie de production de logements pour la classe moyenne³⁸, basée sur la théorie du *housing filtering*: en achetant un de ces nouveaux logements à crédit, les classes moyenne et supérieure quittent leurs anciens logements et les laissent à bas prix à la classe populaire et défavorisée. C'est une théorie orientée vers l'économie de marché et la non-intervention de l'État, selon laquelle la classe défavorisée n'habiterait que des maisons dégradées, sans possibilité de trouver un nouveau logement ou un logement en bon état.

Banpo ap'at'ũ

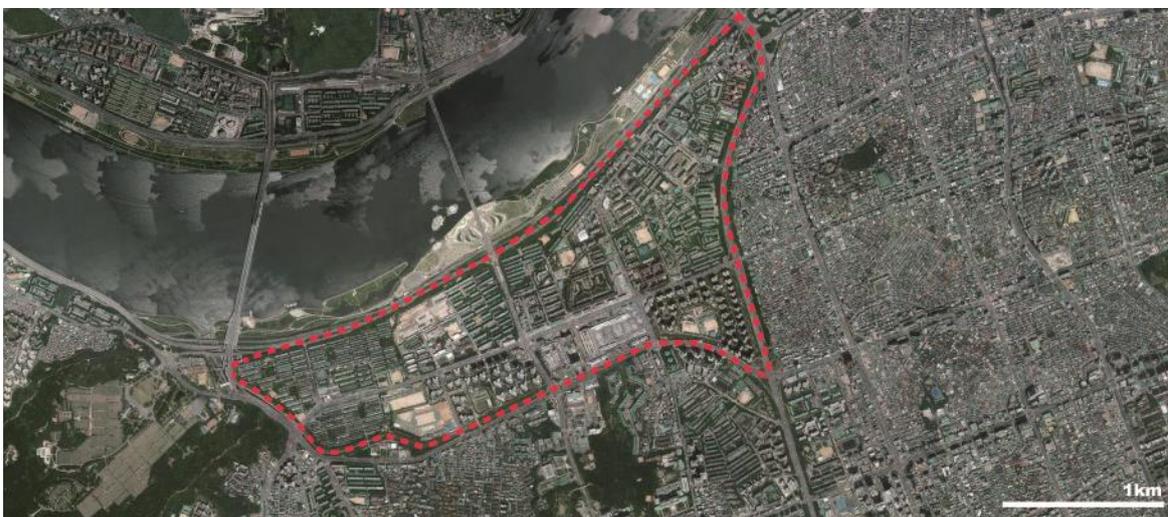


Figure 61. Zone du Banpo ap'at'ũ *tanji* en 2012. Source: Naver map

Le redéveloppement a été effectué pour quelques parties. Pour les parties restantes, on discute encore sur quand et comment procéder. Les barres correspondent aux premiers immeubles construits, les tours à ceux construits récemment par le redéveloppement.

Le Banpo *ap'at'ũ* est le premier *tanji* construit sur la rive sud entre 1972 et 1977, le quartier depuis longtemps considéré comme celui de la rénovation urbaine. Après les travaux de remblais, la rive sud devient constructible : sur cet immense terrain vague de 536 670 m²,

³⁸ Voir la VIDEO 01

l'ONCL construit 99 barres d'immeubles de cinq étages composées de 3 786 logements, comprenant quatre types d'unités : 72 m² (1 490 unités), 105 m² (1 200), 138 m² (720) et 204 m² (376) en duplex. Ce *tanji* étant d'abord destiné à la classe populaire, on prévoit donc des unités d'une superficie de 49 m², mais l'ONCL change ensuite de stratégie, et décide d'offrir des unités plus grandes, de plus de 66 m² (correspondant aux quatre types ci-dessus), pour la classe moyenne en attente de grands logements. L'ONCL s'est rendu compte que la classe populaire n'avait pas la capacité d'acheter un de ces appartement ni de le louer. Cette décision a changé le destin du *tanji* : Les *tanji* ultérieurs à celui de Gangnam présentent de grandes unités et deviennent le logement représentatif de la classe moyenne. On peut ainsi considérer que le *tanji* a exercé donc un rôle important dans la formation de cette classe sociale.



Figure 62. Vue aérienne du Banpo ap'at ũ-tanji

Une autre raison explique le changement de cible adopté par l'ONCL : la mauvaise image du grand ensemble dans la classe populaire. En 1967, la ville de Séoul alloue une subvention pour améliorer et autoriser 130 000 logements défavorisés dans les bidonvilles, mais sans résultat probant. Elle lance ainsi un projet de grand ensemble en construisant 2 000 immeubles entre 1969 et 1971 en vue de loger 90 000 ménages de la classe défavorisée. Faute de financements et de temps, les travaux d'aménagement intérieur sont à la charge des occupants. Ces derniers ont la possibilité d'emprunter 200 000 wons à la ville pour l'achat du logement et de le rembourser sur une durée de quinze ans. Mais la qualité des logements proposés n'était pas garantie, la ville manquant de moyens pour répondre à la demande exponentielle de logements à l'époque : la construction d'un de ces immeubles nécessite normalement 12 000 000 wons, mais en réalité, on les a parfois construits avec la moitié de cette somme seulement. Sans compter la corruption dans le domaine de construction, c'est-à-dire la mauvaise connexion entre les fonctionnaires et l'entreprise sous-traitante. Il en résulte des problèmes de qualité et de stabilité dans ces bâtiments. En 1970, le matin du 8 avril, l'un des quinze immeubles d'un grand ensemble (*Wau ap'at ũ*) s'effondre, à cause des matériaux de mauvaise qualité et d'une construction trop rapide, faisant trente-quatre morts et quarante blessés. Cet accident entérine la mauvaise image du grand ensemble auprès du grand public



Figure 63. Effondrement du Wau *ap'at'ũ*

et donc aussi de la classe populaire. Dorénavant, on commence à penser que la taille de l'unité est directement liée à la qualité du logement. D'après un article³⁹ de journal, la surface de l'unité est un critère qui donne des informations globales sur un appartement : par exemple, si l'unité fait plus de 99 m² de surface, le chauffage sera collectif et il y aura un ascenseur, mais si elle est inférieure à 66 m², le chauffage serait individuel à charbon et il n'y aura pas d'ascenseur. Par conséquent, la demande se porte de préférence vers les grands appartements.

Petite conclusion

Le *tanji* représente en Corée du Sud une voie de la modernisation du logement par la standardisation et l'industrialisation des matériaux de construction. En effet, les conditions du logement en Corée sont longtemps restées mauvaises : d'après les statistiques nationales, en 1980, le taux de diffusion des toilettes à chasse d'eau était de 53 %, plus de 50 % des logements ne disposaient pas de cuisine moderne (à l'occidentale), 46 % des logements n'avaient pas d'eau courante, et seuls 21 % avaient accès à l'eau chaude. En ce qui concerne le chauffage, 60 % utilisaient un chauffage traditionnel à charbon, 22 % étaient équipés de chaudière à charbon, 8 % équipés d'une chaudière à mazout, et seuls 10 % bénéficiaient du chauffage central. Mais, cette situation s'améliore très rapidement : en 1999, 95 % des logements disposaient de l'eau courante et chaude et d'une salle de bain équipée de toilettes à chasse d'eau. On ne peut pas nier que cette amélioration très rapide de la condition des logements résulte du développement des grands *tanji*.

Au début, l'*ap'at'ũ* était d'abord destiné à la classe défavorisée, mais il a été adopté par la classe moyenne avant la classe populaire. Il existe ainsi deux types d'*ap'at'ũ* : l'un composé de petites unités pour la classe populaire, et l'autre de grandes unités pour la classe moyenne et aisée. Pourtant, depuis l'effondrement du Wau *ap'at'ũ*, le premier type n'est plus construit, et l'*ap'at'ũ* est donc devenu le logement représentatif pour la classe aisée et moyenne. Ensuite, à partir du Banpo *ap'at'ũ*, le modèle du *tanji* est mieux défini : de nombreuses grandes

³⁹ 매일 경제[mæil: gjõʒɛ](Daily Economie), 9 octobre 1979, p. 6.

barres d'immeubles dans un immense terrain enclos et indépendant. À partir de cette période, les promoteurs privés, c'est-à-dire les entreprises de construction, participent à la production du *tanji* ; dans l'optique d'une rentabilité maximum, ils ne proposent que de grandes unités pour la classe moyenne.

Le tanji en tant que laboratoire des logements modernes: effet d'entraînement et de diffusion

En Corée du Sud, l'*ap'at'ũ* est d'abord un logement, mais aussi un objet d'investissement et de spéculation. Les annonces dans les journaux, les publicités à la télévision et la *model house* renforcent ce caractère commercial, tout en présentant le mode de vie moderne, plus confortable et à la mode de l'*ap'at'ũ* aux Coréens. Pendant longtemps, l'*ap'at'ũ* est le laboratoire dans lequel l'on pratique un mode de vie occidental et avancé par rapport à celui des Coréens. Une fois le *tanji* est devenu le logement typique de la classe moyenne, sa *model house* joue surtout le rôle d'un salon d'exposition du mode de vie de la classe moyenne.

한국최초의 한강맨션아파트 제 2차분양! 9월 15일부터 15일간에 전체의 41%가인기속에 분양완료

입주일 1970년 7월 1일

분양구분	분양가액	신축가	18.18.31	18.11.30	78.3.31	78.7.1
		(100%)	(100%)	(100%)	(20%)	(50%)
27평 19세대	3,400,000	250,000	350,000	250,000	700,000	1,650,000
12평 18세대	3,800,000	400,000	400,000	400,000	600,000	1,350,000
8평 11세대	4,500,000	500,000	500,000	500,000	2,000,000	2,150,000
31세대	8,400,000	650,000	650,000	650,000	1,200,000	3,200,000

분양신청기간 및 방법
 가. 신청기간 (2차)
 1969. 10. 1 부터
 나. 신청방법
 구비서류의 예약금 (총액의 10%)을 당공사에 납부하시면 신청순으로 동방, 청림, 송림로 호수를 결정 분양을 할수있습니다.

우치지도

구비서류 ---가. 대한민국국민-주민등록 등(초)본 1통
 나. 외 국 인-관광사에서 발행한 거주증명서 1통
 다. 분양신청서 (당공사 소정양식) 1통

견본주택안내
 본 단지에 건설중인 견본 주택의 견본 주택이 단지 전체에 건설되어 있으므로 직접 견본을 보실 수 있습니다.

대한주택공사 총재 장흥준

Figure 64. Annonce de Hangang mansion ap'at'ũ affichée le 6 octobre 1969 dans le journal 동아 [dɔ: α]
Traduction de la partie rouge : « Veuillez visiter la *model house*, construite dans le chantier de notre futur *tanji*. »

Dès la construction du premier *ap'at'ũ*, Jong-am, on commence à voir les annonces dans les journaux (Fig. 46_C) qui donnent des informations globales et spécifiques sur le *tanji* : les concepts primordiaux, la superficie des unités, le prix de vente, le dossier de l'acheteur, la date d'achèvement du lotissement, et des commentaires sur l'emplacement (transports, circonscription locale, espaces verts). Plus tard les annonces montrent aussi une perspective à vol d'oiseau sur tout l'ensemble du *tanji* ou les plans des unités. Puis, apparaît la *model house* à partir du Hangang mansion *ap'at'ũ* (1969-1970) sur la rive nord, le véritable premier *tanji* de la classe moyenne, considéré comme modèle pour le Banpo *ap'at'ũ tanji*, dont les habitants appartiennent à la classe aisée: des fonctionnaires, des politiciens, des hommes d'affaires et des artistes connus. En Corée, le grand ensemble n'a jamais été un logement social, sauf pour quelques exceptions. Bien qu'il n'ait pas été facilement accepté par les Coréens au début, il

devient très attractif ensuite : la classe populaire envie le mode de vie moderne et confortable de la classe aisée, ce qui augmente la valeur symbolique mais aussi financière du *tanji*. Par l'intermédiaire des annonces et de la *modèle house*, l'*ap'at'ũ* influence ainsi la modernisation des logements de la classe populaire.

Dans les années 90 apparaissent les publicités pour le *tanji* à la télévision. Dans l'une d'elles, une célébrité habite le *tanji*, dont elle est très satisfaite parce qu'il est très confortable et qu'elle peut y vivre de façon « élégante ». Auparavant, les promoteurs avaient déjà utilisé cette stratégie, offrant gratuitement des appartements à quelques célébrités. Dans ce film commercial, le label du *tanji* est accentué, offrant à ses occupants une image supérieure en termes sociaux, économiques et culturels, comme pour la vedette du film. Finalement, ce label sera associé à l'identité sociale des habitants du *tanji*.

Les annonces d'appartements dans les journaux

Munwha-chon ap'at'ũ et *Jeongneung ap'at'ũ* (1967)

문화촌정 능 아파트 분양안내

● 교통이 편리하다. / 문화촌 아파트! 경 농 아파트

● 개별계단으로 출입하기때문에 생활의 독립성이 완전 보장된다. /

● 생활동선을 고려한 최신의 설계로 간편한 문화생활에 최적. /

● 어린이 놀이터, 구내통신망등 현대적인 아파트 단지시설완비

A

문화촌 아파트 (2.6)

A型平面圖

문화촌 아파트 (2.4)

B型平面圖

C

무주택 시민을 위하여 입주금도 할부!

※분양방법 일반공개선착순분양

※신청일접수 일 시 문화촌분양부서 (문화촌아파트관리사무소)

※위치선정 일 시 67년11월20일11:00

※현장안내 서비스 일 시 67년11월20일부터 매일 2회10:00~14:00(토·일요일 휴무)

단형	이형	삼형	사형	다형
10-53	10-53	10-53	10-53	10-53
10-22	10-22	10-22	10-22	10-22

1967년 11월 11일 대하주택공사

Figure 65. Annonce de *Munwha-chon ap'at'ũ* et de *Jeongneung ap'at'ũ* dans le journal *경향*[gǒnghjã], 8 nov. 1967

Cette annonce présente le plan d'unité, la photo aérienne du *tanji*, de brèves explications sur le logement (A) et des informations pour poser sa candidature pour la souscription du lotissement (B). Elle précise également qu'il est possible de payer en plusieurs fois pour ceux qui ne possèdent pas de logement (C). Donc, on peut estimer que ce *tanji* n'est pas destiné qu'à la classe moyenne. L'ONCL propose ici 456 logements, et les plans des unités

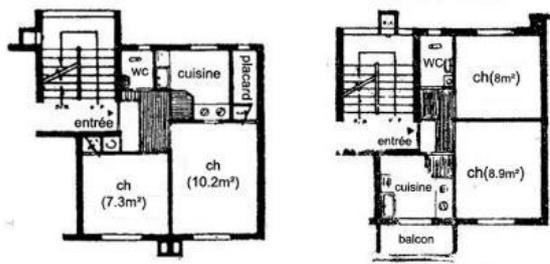


Figure 66. Plans des unités de Munwha-chon ap'at'ũ et de Jeongneung ap'at'ũ. Il n'existe pas de salle de séjour.

sont modestes. Ce *tanji* est construit dix ans après le Jong-am ap'at'ũ, pourtant le plan n'a pas beaucoup évolué. L'appartement est composé de deux chambres avec un chauffage traditionnel (*ondol*), d'une cuisine et d'une salle d'eau où sont installés un WC et un lavabo mais sans baignoire. On remarque qu'il n'y a pas de salle de séjour ; on suppose donc qu'une des chambres,

sans doute la plus grande, prend la fonction d'*an-bang*, à la fois salle à manger, salle de famille et de couple.

Inwang ap'at'ũ (1968)

새 時代의 住居生活은 아파트에서!
仁旺 아파트 분양

① 위치 : 시내외 대문구 중계동 국도변 (서울여차상인고등학교 옆)
 ② 분양 수 : 아파트 4개동 126세대 (16층 121세대, 20층 5세대)
 ③ 분양 방법 : 선착순 (동단위별)
 ④ 구비서류 : 공사소장발급신청서 ⑤ 주민등록증
 ⑥ 허가수용영의사 1통
 ⑦ 신청일시 및 장소 : 1968년 11월 13일 당공사주덕과
 ⑧ 입주 예정일 : 1968년 11월 25일

① 2세대용 독립계단
 ② 욕실은 타이푸 및 양면기 설치
 ③ 전면 발코니 및 부엌측에 발코니가 있어 간이 장독대 및 연탄저장가능
 ④ 점포를 설치하여 생활의 편의를 제공 (미육상, 양장 및 양복점, 잡화점, 식료품, 미장원, 식육점)
 ⑤ 국도변에 위치하여 시내 중심부에서 단거리이며 교통도 편리 주거생활에 편리
 ⑥ 본아파트 단지는 학교군 2군에 속하므로 서대문구 및 종로구 지역내의 많은 학교에 진학할 수 있음



층별	인원	주택가액	전남가액	입주상	최종입주율	비고
1	12	1,480,000	1,180,000	298,000	3.76%	1968년 11월 25일 입주 예정
2	30	1,820,000	1,320,000	500,000	6.30%	
3	30	1,820,000	1,320,000	500,000	6.30%	
4	30	1,820,000	1,320,000	500,000	6.30%	
5	30	1,820,000	1,320,000	500,000	6.30%	
6	30	1,820,000	1,320,000	500,000	6.30%	
합계	150	7,160,000	5,480,000	1,298,000	16.38%	

단, 주택가액은 개원가액이므로, 입주후 마스, 가납입예정

대한주택공사

Figure 67. Annonce d'*Inwang ap'at'ũ* affichée le 9 novembre 1968 dans le journal 경향 [gŏnhŏng]

Ce *tanji* est proposé par l'ONCL en 1968 (pour 126 ménages). Bien qu'il soit indiqué que l'on doit déposer une attestation de non-propriété pour l'acquérir, ces appartements ne semblent pas destinés à la classe défavorisée, parce que leur prix est élevé par rapport à l'exemple précédent. Le plan est plus avancé : le logement est plus grand, et la distribution de l'espace plus claire et mieux soignée, rappelant peut-être le plan japonais avec couloir central.

Le plan (Fig. 68) montre une salle de bain bien équipée avec baignoire, lavabo et WC. Les chambres sont chauffées par le système traditionnel de l'*ondol*, mais modernisé : le sol du séjour est en parquet et que le séjour est surélevé d'une marche par rapport à l'entrée et à la cuisine. L'entrée et la cuisine sont séparées des pièces habitables, ce qui indique que l'entrée et la cuisine conservent encore leurs caractéristiques traditionnelles : on enlève ses chaussures à l'entrée avant de monter sur le parquet, et on descend à la cuisine en reprenant des

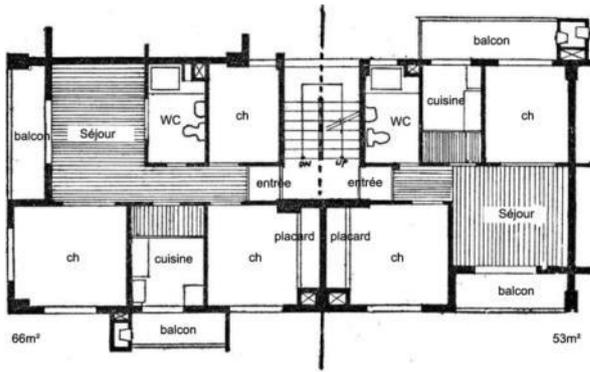


Figure 68. Plan d'unité d'Inwang *ap'at'ũ*.

chaussures ; on fait la cuisine avec des briquettes de charbon, et le balcon attendant sert d'espace de stockage pour les briquettes et la nourriture : la cuisine n'est pas encore modernisée.

Yeoido Sibum *ap'at'ũ* (1970)

여이도 시범아파트 입주자 모집공고

정서어린 새마을
격조높은 「아파트」

준공예정일 1971.9 시청까지 10분~15분

건강을 얻는곳, 시간을 얻는곳, 부귀를 얻는곳
1970년 8월 19일

서울특별시 양 택 식

서울특별시 공고 제 169호

갖는 자람 A
사는 즐거움
꿈이 있는 「마이·홈」

여이도 개발의 일환으로 민가에 의하여 건설될 시범아파트 입주자를 다음 요령에 의거 모집합니다

1. 위 치: 여이도 D-7지구 (서울특별시청 전립세정지 인입)
2. 단 지 면 적: 30,600평
3. 청 별 입주금액 및 납부구분

청 별	입주금	신축금	1차	2차	3차	4차	5차	6차	잔 금
15.2평	70,900	10,300	2,060	2,060	2,060	2,060	2,060	2,060	9,200
20.2평	77,000	11,000	2,200	2,200	2,200	2,200	2,200	2,200	9,800
30.2평	112,000	16,000	3,200	3,200	3,200	3,200	3,200	3,200	14,400

① 대지대금 ② 입주금 ③ 세입자보증금 ④ 이적수수료 ⑤ 입주보증금 ⑥ 입주보증금
⑦ 임대료 ⑧ 관리비 ⑨ 공과금 ⑩ 세금 ⑪ 기타비용 ⑫ 기타비용

4. 주 요 설 비
 - ① 에어컨
 - ② 중앙냉난방 (난방용)
 - ③ 중앙상수관 (상수용)
 - ④ 엘리베이터
 - ⑤ 주차장
 - ⑥ 중앙집중식 환기장치
 - ⑦ 중앙집중식 소화설비
 - ⑧ 대지대금 1개월의 무이자 원리상환
5. 학 교 예 정 일: 70, 9, 25
6. 구 비 서 류: 신청서 1종 (소정양식)
7. 접 수 기 간: 70. 8. 1부터 선착순 마감 (09:00~18:00)
 - 가. 단세신청 (40평형 24세대이상 지가형 24세대이상) 희망유
 - 나. 단세신청 (40평형 24세대이상 지가형 24세대이상) 희망유
 - 다. 단세신청 (40평형 24세대이상 지가형 24세대이상) 희망유
8. 접 수 처: 서울특별시 아파트건설사업소 (병거재) -시청후방-
9. 기 타
 - 가. 30평형은 2기동형에 적용함입니다
 - 나. 희망형은 계약추진일과 관련하여 추진일은 추후 별도 통지함으로 합니다
 - 다. 희망형과 운동장을 카운터의 밑에는 운동장수 포함 후에 열림으로 추진함
 - 라. 희망형은 전용면적 40평형 이상으로 추진함
 - 마. 희망형은 전용면적 40평형 이상으로 추진함
 - 바. 희망형은 전용면적 40평형 이상으로 추진함
 - 참. 희망형은 전용면적 40평형 이상으로 추진함
 - 차. 희망형은 전용면적 40평형 이상으로 추진함
 - cc. 희망형은 전용면적 40평형 이상으로 추진함
 - cd. 희망형은 전용면적 40평형 이상으로 추진함
 - ce. 희망형은 전용면적 40평형 이상으로 추진함
 - cf. 희망형은 전용면적 40평형 이상으로 추진함
 - cg. 희망형은 전용면적 40평형 이상으로 추진함
 - ch. 희망형은 전용면적 40평형 이상으로 추진함
 - ci. 희망형은 전용면적 40평형 이상으로 추진함
 - cj. 희망형은 전용면적 40평형 이상으로 추진함
 - ck. 희망형은 전용면적 40평형 이상으로 추진함
 - cl. 희망형은 전용면적 40평형 이상으로 추진함
 - cm. 희망형은 전용면적 40평형 이상으로 추진함
 - cn. 희망형은 전용면적 40평형 이상으로 추진함
 - co. 희망형은 전용면적 40평형 이상으로 추진함
 - cp. 희망형은 전용면적 40평형 이상으로 추진함
 - cq. 희망형은 전용면적 40평형 이상으로 추진함
 - cr. 희망형은 전용면적 40평형 이상으로 추진함
 - cs. 희망형은 전용면적 40평형 이상으로 추진함
 - ct. 희망형은 전용면적 40평형 이상으로 추진함
 - cu. 희망형은 전용면적 40평형 이상으로 추진함
 - cv. 희망형은 전용면적 40평형 이상으로 추진함
 - cw. 희망형은 전용면적 40평형 이상으로 추진함
 - cx. 희망형은 전용면적 40평형 이상으로 추진함
 - cy. 희망형은 전용면적 40평형 이상으로 추진함
 - cz. 희망형은 전용면적 40평형 이상으로 추진함

〈15평형〉
type 49.5m²

〈30평형〉
type 99m²

〈20평형〉
type 66m²

〈40평형〉
type 132m²

Figure 69. Annonce de Yeoido Sibum *ap'at'ũ* affichée au 20 août 1970 dans le journal 경향 [gǽhǽjǽ]

Le Yeoido Sibum *ap'at'ũ* est un grand *tanji*, composé de 24 immeubles de 12 étages (1 584 ménages), dans lequel l'ascenseur a été installé pour la première fois; à cette époque-là, c'était le logement collectif le plus haut du pays. Réalisation réussie et luxueuse du plan moderne, ce *tanji* dispose de l'eau chaude et froide courante et d'un chauffage central à vapeur et de la climatisation. On y trouve un poste de police, un centre commercial, une école maternelle et primaire, un collège et un lycée. C'est presque une petite ville. En fait, le *tanji* a servi de technique pour créer une ville nouvelle. Malgré le coût des appartements, il a connu un grand succès. D'après une enquête, les habitants sont des intellectuels, et 70 % des femmes au foyer y possèdent un diplôme universitaire. Le slogan publicitaire (Fig. 69_A) déclare à son sujet : « Fier de l'avoir et plaisir d'y habiter ». En effet, le *tanji* devient un indice de l'identité sociale.

Grâce au chauffage central, le plan est encore plus occidentalisé, et la cuisine est ainsi incorporée à l'espace intérieur. Chaque unité possède une chambre chauffée à l'*ondol* pour les habitants qui ne veulent pas y renoncer. Sur les plans d'unité les plus grands (99 m² et 132 m²), on trouve une petite chambre à côté de la cuisine (marquée en rouge), en général destinée à la femme de ménage qui vit à demeure. Ces grandes unités sont en effet destinées à la classe moyenne et supérieure.

La *model house*

La *model house* a été présentée pour la première fois à l'occasion de la construction du Hangang mansion *ap'at ũ* (1969-1970). On peut la visiter et signer le contrat d'acquisition avant même que la construction du *tanji* soit terminée. La *model house* est un instrument commercial important : par exemple, dans un quartier, deux entreprises mettent en vente ces appartements, l'un disposant d'une *model house*, l'autre pas ; résultat, les candidats sont plus attirés par le premier *ap'at ũ*, ce qui oblige le second promoteur à construire le sien sans interruption en vingt jours⁴⁰. Depuis la fin d'année 1977, la *model house* est devenue indispensable, permettant notamment de lotir les appartements avant même de lancer la construction. Auparavant, on ne pouvait recruter les résidents qu'à partir de 20 % d'achèvement. En général, la *model house* est installée au rez-de-chaussée de l'immeuble au cours de construction. Désormais, elle exerce un rôle très important, changeant la mauvaise image du grand ensemble causée par l'effondrement de Wau *ap'at ũ*. Elle lui donne une image luxueuse, et le grand ensemble est ainsi considéré comme un logement de qualité : les matériaux, meubles et équipements utilisés pour la *model house* sont plus luxueux que dans les appartements à vendre, et correspondent au mode de vie « culturelle » auquel aspire la classe moyenne, fascinant les visiteurs. La *model house* devient ainsi aussi le modèle idéal du logement moderne pour la classe populaire. En revanche, les résidents expriment souvent leur mécontentement au vu de la différence entre la *model house* et l'appartement qu'ils ont acquis.

Le début de la *model house*

C'est le Hangang mansion *ap'at ũ* qui présente la première *model house*. Au début, celle-ci n'est pas luxueuse, c'est un petit bâtiment indépendant d'un seul étage sur le chantier. Son plan est réalisé pour des personnes qui n'ont jamais habité en appartement, présentant une seule unité de 105 m², correspondant à la majorité des cinq unités proposées (259 logements sur 660). Ensuite, le Banpo *ap'at ũ* présente une *model house* composée de deux bâtiments d'un seul étage: au rez-de-chaussée, quatre unités différentes sont reconstituées, et le sous-sol abrite une salle d'exposition. Par la suite, les *model house* sont de plus en plus

⁴⁰ Journal de 동아[dō: a], 11 avril 1981.



Figure 70. Situations sur le modèle house du *tanji* *The Sharp city avenue* à Busan.

grandes et luxueuses afin d'attirer les habitants. On y reproduit l'intérieur de chaque unité, mais on y intègre aussi un bureau de consultation et une salle de repos pour les visiteurs, en plus d'un parking. Le problème, c'est que l'on ne peut vérifier que le modèle intérieur de l'unité avant de décider d'acheter un logement, sans information sur le site et l'environnement du *tanji*, dont ne voit qu'une maquette : impossible de présager de la vue depuis l'appartement, on ne voit que la photo des arbres collée sur la vitre. Le modèle de l'intérieur de l'unité bénéficie d'une décoration luxueuse, mais les meubles et les outils installés ne sont même pas inclus avec l'appartement. Les espaces en copropriété, tels que le palier, le couloir, l'escalier, l'ascenseur etc., sont toujours négligés et moins soignés ; il est impossible de les visualiser et de savoir comment et où l'on pourra rencontrer les voisins tout en visitant la *model house*. Ce type de promotion ne donne à voir que les espaces privés, ce qui donne un caractère trop introverti à chaque logement, et de fait au *tanji*.

La model house d'aujourd'hui

Aujourd'hui, le caractère illusoire de la model house est connu, voire renforcé. Pour attirer l'attention du public, elle prend une forme architecturale, unique et intéressante, bien que ce soit un bâtiment provisoire, démonté après la construction du lotissement. Il arrive que le bâtiment soit conservé et utilisé ultérieurement comme espace polyvalent : salle d'exposition, de réunion ou de séminaire pour les habitants du quartier ou pour les employés du promoteur.



Figure 71. Conçu par Daniel Libeskind, la *model house* d'IPARK (marque du *tanji* de l'entreprise de construction de Hyundai) sur la plage de Haeundae à Busan.

Par ailleurs, les *model houses* ne sont plus construites systématiquement sur le site du *tanji*, mais peuvent se situer n'importe où. La *model house* ne porte pas beaucoup d'attention à la présentation de l'environnement du *tanji* et son voisinage, elle montre principalement l'intérieur de chaque unité. Ainsi, en s'y rendant, les visiteurs ignorent les conditions extérieures du *tanji*, ils se contentent de rêver plutôt de vivre dans un appartement avec des meubles et des décorations luxueuses.

Avec l'apparition du *tanji* labellisé, la standardisation se généralise : chaque entreprise présente son propre modèle de *tanji* en lui donnant un nom que le public mémorise facilement. Des *tanji* du même nom, avec une même organisation spatiale du site et les mêmes unités, sont construits sur différents sites. Aujourd'hui, la visite de la *model house* n'est pas considérée comme indispensable pour les acquéreurs, car on connaît désormais le mode de vie dans le *tanji*, mais aussi parce que les plans d'unité sont presque identiques d'une entreprise de construction à l'autre. Celles-ci programment des superficies qui correspondent à la demande, dessinant le plan le plus économique par rapport à l'utilisation spatiale, de sorte que celui-ci devient trop simple et homogène. Dernièrement, on commence à présenter des *model houses* virtuelles en 3D sur Internet, et les acheteurs peuvent aussi monter leur dossier numériquement.

Les films commerciaux à la télévision

À la fin des années 90, avec l'apparition du *tanji* labellisé, les publicités pour le *tanji* à la télévision se développent. Le public est déjà familier du *tanji*, via les annonces et les *model houses*. Ces campagnes télévisées présentent la tendance la plus avancée et luxueuse en termes de modes de vie. En général, le personnage principal est un acteur ou une actrice connu pour rendre le *tanji* plus désirable et enviable. L'accent est mis sur le label, avec les concepts principaux du *tanji* tels que la nature, les activités culturelles, l'ubiquité par le biais des technologies de l'information, les systèmes de télécommande, la sécurité, etc. Les films commerciaux persuadent que le *tanji* permet ce mode de vie particulière aux résidents, en leur montrant combien ils y seront contents et heureux. Par conséquent, les résidents ayant cette vie spéciale seront distingués des autres. Ce *tanji* labellisé résume leur classe sociale et économique. L'*ap'at'ũ* devient ainsi un des biens de consommation par lesquels on peut acheter un label social et économique. Voici quelques exemples :

- **Film commercial de Daewoo *ap 'at 'ũ* diffusé en 2002 (Vidéo 02):** cette publicité présente une belle jeune femme contente parce que c'est son premier jour dans cet appartement. Le slogan, « Dès aujourd'hui, la vie est promue à la culture » semble absurde en français, mais l'expression « vie culturelle » est utilisée depuis longtemps en Corée pour signifier la vie moderne, pratique et élégante. Dorénavant, la vie de cette jeune femme dans cet appartement se rapprochera de la culture même, c'est-à-dire de l'art. À la fin, elle nous demande orgueilleusement et de façon provocante où nous habitons.
- **Film commercial de XI (Zai) *ap 'at 'ũ* diffusé en 2006 (Vidéo 03):** dans ce film, on suit la vie quotidienne d'une belle jeune femme dans le *tanji*. Elle y a beaucoup d'activités : du sport, du dessin, et l'organisation d'une soirée sur la terrasse sur le toit. Ce *tanji* met l'accent sur ses équipements de confort de classe pour les résidents. Cette femme semble à avoir confiance en elle-même, et nous persuade que serions pareils si nous habitons dans ce *tanji*.
- **Film commercial de Raemian *ap 'at 'ũ* diffusé en 2007 (Vidéo 04):** on y voit un jeune couple le jour où la femme présente son ami à ses parents, chez qui elle vit. Quand l'homme lui demande où elle habite, elle cite avec fierté le label de son *tanji*. On voit en un instant changer le regard de l'homme envers sa petite amie, à la fois surpris et satisfait. Ce film ne cache pas l'aspect « snob » du *tanji* labellisé, mais le rend positif

L'évolution de la publicité de l'*ap 'at 'ũ* accompagne son changement de statut. Au début, les Coréens n'acceptent pas facilement le logement à l'occidentale alors considéré comme moderne : les annonces dans les journaux les familiarisent avec ce type d'habitat. Or, les premiers habitants des *tanji*, qui font partie de la classe moyenne et aisée, les quittent très vite pour de nouveaux logements plus modernes. Les nouveaux habitants font partie de la classe populaire et défavorisée, modifiant l'image du *tanji*. Cette évolution se rapproche de celle des grands ensembles d'Europe, toutefois, le grand ensemble coréen connaît ensuite un autre destin. En effet, la *model house* rend son image luxueuse à l'*ap 'at 'ũ*, renforcée par les publicités filmées, et il devient de nouveau le logement représentatif de la classe moyenne et aisée. Le choix de cibler cette classe entraîne la résidentialisation du *tanji*, inévitable aux yeux de ces habitants pour protéger leur propriété. Le développement du *tanji* semble approprié dans le sens où il s'agit d'une communauté enclose en termes sociaux et physiques : la distinction de la classe sociale fait la démarcation spatiale.

Le succès du *tanji* et la formation de la classe moyenne : l'acte public et privé

Dans le chapitre précédent, nous avons vu l'évolution et l'adaptation coréenne du grand ensemble comme modèle moderne : le grand ensemble est donc remodelé en *tanji*. Celui-ci a connu un grand succès, apparemment dû à la redéfinition du résident, de la classe défavorisée à la classe moyenne. Mais, cette causalité ne paraît pas si évidente, et pose les questions suivantes: qui a relié le *tanji* et la classe moyenne ? Et comment ?

Pour répondre à ces questions, il faut considérer le rôle du gouvernement puissant et militaire pendant presque trente ans. C'est par le *tanji* que le gouvernement a formé stratégiquement une grande partie de la classe moyenne. D'après un chercheur spécialiste de l'*ap'at'ũ*, 박해천 PARK Hae Cheon⁴¹, l'*ap'at'ũ* répond à un système social qui distribue la richesse issue de la croissance économique⁴² au peuple par le biais de la plus-value immobilière. Ceci explique que le gouvernement ait longtemps contrôlé la répartition équitable, les prix de vente⁴³ et le système des comptes d'épargne logement. Mais, ce système n'est pas pour autant apparenté à une forme d'aide sociale protégeant la classe défavorisée. Dans l'histoire du grand ensemble d'appartements coréen, très rares sont les logements destinés à la classe défavorisée à l'instar des HLM français. Le gouvernement n'a soutenu que ceux qui pouvaient trouver les moyens d'acheter leur nouveau logement, l'*ap'at'ũ*. Or, le prix de l'*ap'at'ũ* augmentait sans cesse, avec la croissance économique de l'État, laquelle a aussi suscité l'espoir de la classe populaire d'en obtenir un. Effectivement, une grande partie de la classe populaire a réussi à obtenir un appartement dans un *tanji* avec le soutien politique du gouvernement et leurs efforts personnels, leur procurant en outre le sentiment de faire désormais partie de la classe moyenne: l'*ap'at'ũ* n'est plus un simple logement, mais devient un objet d'investissement et un critère social. De plus, le développement du *tanji* a participé au développement de certains milieux économiques : son succès a profité aux entreprises de construction, qui en ont tiré de grands profits et sont devenues des *chaebol*⁴⁴. L'industrie des matériaux de construction s'est développée dans le même temps. En Corée du Sud, l'*ap'at'ũ* est donc en effet un des éléments par lesquels le gouvernement a contrôlé l'économie nationale.

⁴¹ 박해천(PARK Hae Cheon), 아파트게임(*Ap'at'ũ* Game), éd. 휴머니스트(Humanist), p. 52.

⁴² Le taux de croissance économique de la Corée du Sud entre 1971 et 1997 est en moyenne 8 %.

⁴³ Le gouvernement a contrôlé le prix de la vente de l'*ap'at'ũ* à partir de 1979 afin de stabiliser le prix du logement et encourager l'accession à la propriété. Pourtant, depuis 1998, après l'aide du FMI, ce système n'est plus en vigueur ; ainsi commence à apparaître de véritables *tanji* luxueux destinés à la classe supérieure et aisée.

⁴⁴ C'est un mot coréen, mais utilisé aussi dans les journaux anglais en imitant la prononciation coréenne. La définition anglophone : « *a large, usually family-owned, business group in South Korea* » correspond aux conglomérats coréens, tels Samsung et Hyundai.

Un gouvernement puissant et la stratégie de la production de masse du logement

Entre 1962 et 1988, la Corée du Sud vit sous un régime militaire sous deux présidents, qui entreprennent la modernisation du pays. À cette époque, la volonté de moderniser le pays était très forte, parce que l'on pensait que c'était le seul moyen d'échapper à la pauvreté qui sévissait alors. Après la colonisation japonaise et la guerre mondiale, l'équilibre des forces internationales n'était pas favorable à la Corée, et l'occidentalisation, signifiant le pouvoir dans les relations internationales, fut alors apparentée à la modernisation. Le président Park notamment se concentre sur la modernisation et la croissance économique. Le problème le plus urgent est alors le logement, et l'amélioration et la production en masse de logements devient l'objectif principal du gouvernement, qui lance une série de plans quinquennaux avec des projets de logements (par exemple, 800 000 logements en cinq ans) ; et le *tanji* est développé comme le meilleur moyen pour produire en masse des logements.

Les maires successifs de Séoul, nommés par le président, exécutent très consciencieusement les directives (l'un d'eux, 김현옥 KIM Hyun-ok, est même surnommé « *Bulldozer* »). Séoul se transforme chaque jour. Dans le même temps, le gouvernement fonde l'ONCL, une entreprise publique qui s'occupe de la production des logements pour le peuple: sa première contribution est le Mapo *ap 'at 'ũ*, considéré comme premier *tanji*.

Des projets audacieux en série

On considère l'année 1962 comme début de la politique du logement en Corée du Sud, avec le premier plan quinquennal de développement économique, qui sera suivi de nombreuses politiques de logement et d'urbanisme. En 1972 notamment, la loi 주택건설촉진법 [ʒu:tek-gʌnsʌl-tʃokʒin-bʌb] rend possible la construction des super-*tanji*. Au début des années 70, le taux de diffusion du logement est de 74,5 %, et cette loi a pour but d'encourager la construction de logements. Elle favorise les promoteurs qui bâtissent de grands ensembles d'appartements et des immeubles de grande hauteur, en leur donnant accès à des crédits du Fond national du logement, facilitant la production de *tanji* : toutes les villes de Corée possèdent un « secteur *ap 'at 'ũ* », dans lequel il n'y pas de limite de hauteur, à condition de remplir 300 % du COS. Le grand ensemble devient ainsi de plus en plus haut.

En 1980, une autre loi, 택지개발촉진법[tækʒi-gæbal-tʃʌʒin-bʌb], influencée par les décrets concernant les ZUP en France, favorise le développement des grands ensembles. Au début, le *tanji* est en général construit sur un terrain vague (sur le domaine de l'État, les rives du fleuve Han et la pente de la colline), mais ceux-ci viennent à manquer, et le gouvernement doit trouver et créer de nouveaux sites de construction pour les *tanji*. Cette loi permet de

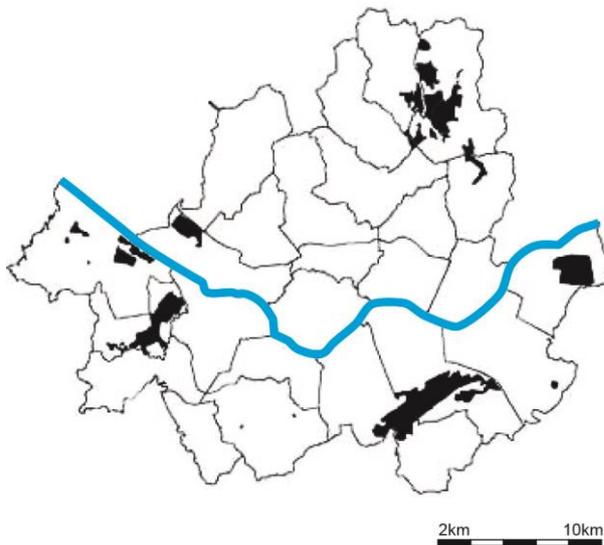


Figure 72. ZUP coréenne pour le développement des grands tanji.

développer certaines zones en expropriant les terrains et les immeubles et en indemnisant les habitants, dans des collectivités communales, investies par les entreprises publiques de construction ou plus rarement des entreprises privées associées à des entreprises publiques. Sur cette base politique, le gouvernement lance une série de plans de production de logements audacieux : 800 000 logements pendant 3^e plan économique quinquennal (1972-1976), 1 200 000 logements pendant le 4^e plan quinquennal (1977-1981), et 5 000 000 logements durant les quinze ans

qui suivent (1981-1995). En 1988, on lance en parallèle un nouveau projet de 2 000 000 logements en quatre ans (1988-1992) ; et ensuite l'objectif est de produire 500 000 logements tous les ans afin d'atteindre 100 % du taux de diffusion.

C'est en 1986 que le taux de diffusion du logement est le plus bas, 69,7 % - parce qu'à cette période, la génération du baby-boom se marie et cherche à se loger - mais, il augmente continuellement, jusqu'à atteindre 100 % en 2002. Or, ce chiffre aurait été beaucoup plus important en comptabilisant l'Officetel⁴⁵ et les petites unités à louer dans la maison individuelle, qui n'en sont pas pris en compte dans ces statistiques.

Le rôle de l'ONCL

L'ONCL (대한주택공사 [dæhan-ʒu:tek-gõsa], Office national coréen du logement) est une entreprise publique fondée en 1962, qui a succédé à une autre entreprise publique (조선주택영단 [ʒõsʌn-ʒu:tek-jõdan]⁴⁶) fondée en 1941 pendant la colonisation. Au début, il avait pour but d'améliorer les logements défavorisés et d'offrir des logements à la classe défavorisée. Pourtant, à la fin des années 60, en construisant le Hangang mansion *ap'at ũ*, il change le regard du public sur le grand ensemble, si bien que celui-ci est alors considéré comme un logement de qualité pour la classe moyenne. Répondant aux critiques concernant la production

⁴⁵ L'officetel est une sorte de grand ensemble de studios ou de petits appartements pour des célibataires ou des couples, qui peuvent servir de bureau et de logement en même temps.

⁴⁶ Le 조선주택영단 [ʒõsʌn-ʒu:tek-jõdan] était l'antécédent de l'ONCL, l'Office national du logement du Joseon.

des logements de la classe moyenne, le directeur JANG se défend en disant que le rôle de l'ONCL était aussi de présenter et de promouvoir le mode de vie le plus avancé et exemplaire.

En rappelant que sa première réalisation est le Mapo *ap'at'ũ*, nous pouvons affirmer qu'offrir des logements à la classe défavorisée n'est pas le premier intérêt de l'ONCL. Si la cible des résidents de classe moyenne n'est pas officielle, ces logements sont vendus trop cher pour la classe moins aisée, qui peut difficilement les louer ou les acheter. Le succès de l'Han-gang mansion *ap'at'ũ* amène ONCL à proposer en série des super-*tanji* destinés à la classe moyenne, comme le Banpo *ap'at'ũ* (1971-1979) de 7 906 appartements, et Jamsil *ap'at'ũ* (1975-1978) de 19 180 appartements. L'ONCL encourage alors les entreprises privées à construire les *tanji* pour la classe moyenne, ce qui lui permet de se concentrer sur la production du logement de la classe défavorisée et l'aménagement des terrains. Dès l'année 1977, les entreprises privées construisent 87 % de la production de grands ensembles d'appartements. L'ONCL intervient ponctuellement dans la construction de grands *tanji* : par exemple, pour les méga-*tanji* construits pour donner une image plus moderne à la ville pendant les Jeux olympiques de Séoul (1988). Dans ce cas, comme dans celui des projets de développement des villes nouvelles, par exemple, le Sanggye *tanji* (42 874 appartements) et le Mokdong *tanji* (25 000 appartements), les entreprises privées n'avaient pas pu investir préalablement pour aménager l'immense terrain de construction ; de ce fait, l'ONCL, en tant que promoteur, se charge de la construction du *tanji*, en employant les entreprises privées comme sous-traitants.

En fait, l'ONCL a joué un rôle de précurseur par rapport à l'évolution du logement. Les plans d'unités qu'il a proposés ont été répétés et appliqués comme plans standard dans les appartements construits par les entreprises privées. Concernant la standardisation du plan moderne des unités, l'organisation spatiale du *tanji* et les choix des matériaux, il a conduit l'évolution du domaine de la construction. Malgré tout, il est regrettable qu'il ne se soit concentré qu'au développement du *tanji*. S'il essaye aujourd'hui de développer des modèles de logement collectif de la petite échelle, plus en adéquation avec l'environnement urbain, le résultat n'est pas très remarquable, parce que le *tanji* est devenu le modèle d'urbanisme dominant en Corée.

L'acte privé: les promoteurs privés et les demandeurs du logement

L'ONCL ne pouvait pas s'occuper à lui seul de la pénurie de logement. Le gouvernement a ainsi proposé deux solutions : soit la souscription préalable à un appartement, soit la prévente d'un appartement, dont les bénéfices sont attribués aux entreprises privées construisant les *tanji*. Grâce à ces dispositifs, ces entreprises peuvent engranger en avance une grande partie des coûts de construction.

La souscription préalable, « 청약[tʃɔ̃jak] » en coréen, est un système de financement suivant lequel les candidats au logement ouvrent un compte épargne-logement à la « 주택은행: Banque du Logement » spécialement créée par le gouvernement, afin d'obtenir la priorité lors de la prévente d'un appartement du nouveau *tanji*. Ce système alimente le fond national qui soutient financièrement les demandeurs et les promoteurs de logements. Commencé au 25 avril 1977, ce système a pour but d'exclure les demandes de la spéculation et de donner plus d'opportunité aux vrais demandeurs n'ayant pas de logement. À cette époque-là, les gens qui ne sont pas le propriétaire du logement devaient déposer au moins 500 000 won⁴⁷ en six fois pour qu'ils obtiennent la priorité de la pré-vente d'un nouvel appartement sponsorisé par l'État du fond national du logement. Dans ce cas, la superficie de l'appartement était en général limitée : pour le *tanji* construit par les promoteurs publics tels que l'ONCL et la mairie de Séoul, sa superficie limitée à 85 m² et pour le *tanji* proposé par les promoteurs privés, sa superficie limitée à 60 m². Puis il y avait aussi d'autres comptes épargne-logement pour les gens possédant déjà un seul logement, on devait alors, lors de l'installation, prouver qu'ils n'avaient plus d'ancien logement. Ce compte épargne-logement a attribué la priorité pour les logements plus grands construits soit par le promoteur public soit par le promoteur privé. Grâce à ce système, le gouvernement a essayé de protéger le droit des vrais demandeurs du logement.

La prévente, « 선분양[sʌn: bunjã] » en coréen, permet quant à elle de signer une promesse de vente avant l'achèvement de la construction, voire avant le lancement de la construction, et rassure les entreprises qui n'ont plus besoin de s'inquiéter concernant la vente. Soutenu par le gouvernement, ce système a commencé dans les années 70. Dans ce système, les futurs résidents, attirés par des annonces mises dans les journaux ou des model houses, paient avant la livraison du *tanji*, 80 % du prix total de l'appartement en quatre ou cinq fois. Cette avance se répartit entre la souscription (10% du prix de l'appartement), le contrat (10% du prix de l'appartement) et l'acompte (60% du prix de l'appartement). Les 20% restant sont réglés juste avant la prise de possession des lieux. Ce système est donc très favorable aux promoteurs car les futurs résidents sont obligés ainsi, d'être à la fois investisseurs de la construction du *tanji* et acheteurs d'un appartement. C'est pour cela qu'on devrait pouvoir qualifier ces habitants comme étant de la classe moyenne à pouvoir d'achat.

Les grandes entreprises en tant que promoteur

Soutenues par le gouvernement, les entreprises privées de construction exercent le rôle de promoteur, sauf pour les projets de nouvelles villes de l'immense *tanji*. En conséquence, le logement est devenu un bien de production dont elles devaient tirer le maximum de profit.

⁴⁷ La valeur actuelle de cette somme est à peu près 14 250 euros.

C'est la raison pour laquelle le sujet du logement ne peut pas être envisagé du point de vue du bien-être social. Si le gouvernement a contrôlé le prix du logement pendant longtemps, jusqu'à la fin des années 90, c'est sa seule intervention en faveur de la classe populaire. La demande étant toujours supérieure à l'offre, les entreprises privées ne s'inquiètent pas longtemps de la vente du logement, et tous les appartements sont presque toujours vendus avant la livraison, et grâce aux systèmes contrôlés par l'État, elles n'endossent pas tout le coût de construction. Ces promoteurs privés ne prennent donc pas de risque dans la production des *tanji*. Pour en tirer le profit maximum, ils reproduisent les plans standardisés presque à l'identique, sans penser à la qualité de la vie commune. Le *tanji* standardise ainsi la vie de la classe moyenne.

Cependant, la croissance économique élevée s'est arrêtée avec l'aide du FMI. La classe populaire n'envisage plus de s'enrichir grâce à la plus-value réalisée sur les appartements, et les ventes ne sont plus aussi aisées qu'auparavant. En plus, depuis février 1998, le gouvernement ne contrôle plus le prix de vente des appartements : désormais, la



Figure 73. Tower Palace.

production de logements est soumise au régime de la libre concurrence. D'abord soutenu par le gouvernement comme la voie pour constituer la nouvelle classe moyenne, le *tanji* devient désormais un produit commercial des promoteurs privés. Ceux-ci tentent alors de le développer comme un produit attractif ayant des caractéristiques particulières : en 2002, Samsung construit Tower Palace, un *tanji* luxueux composé de grandes tours pour la classe aisée. C'est la

première fois que l'on propose une grande tour de logement collectif avec d'autres fonctions : le logement en haut et les bureaux et les commerces en bas. Ce *tanji* connaît un grand succès parce que les riches ont alors encore du pouvoir d'achat et cherchent toujours à investir malgré la dépression. Au début, ces immeubles sont conçus comme des bureaux, mais la récession économique, pousse les promoteurs à changer de programme et à y ajouter des logements avec des équipements sportifs, des chambres pour les invités, des salles de banquet et une toiture jardin. Les résidents, de classe aisée, peuvent profiter de ces facilités dans un même immeuble très privé. Cet exemple inspire ensuite d'autres grands promoteurs, et le *tanji* devient cette fois-ci le logement typique de la classe supérieure. Pour attirer la classe aisée, la compétition entre les entreprises est plus sérieuse : ils se doivent de proposer les meilleurs modèles d'unités, les meilleurs équipements collectifs, et des *tanji* insérés dans les meilleurs environnements naturels pour leurs clients très exigeants. De plus, le *tanji* de chaque entreprise doit avoir son caractère particulier afin d'être distingué des autres, tel que le *tanji éco-friendly*,

un *tanji* confortable pourvu des technologies les plus avancées, etc. Le *tanji* a donc désormais son propre label.

Cette fois, le *tanji* a encore été transformé et a évolué en tant que logement de la classe supérieure sélectionnée. Cette évolution s'accompagne certes du progrès de la qualité du *tanji*, mais accentue aussi son caractère fermé et privé. Or, ce caractère exclusif du *tanji* l'isole de son environnement, et les progrès qu'il connaît ne sont pas suivis alentours.

Les efforts particuliers pour être propriétaire d'un *ap'at'ũ*

The image shows a newspaper clipping titled "신반포아파트 4차" (Shinbanpo Apartment 4th Round). It contains a large table with columns for names and numbers, likely representing the results of a lottery for apartment units. There are also some smaller tables and text blocks on the left side of the clipping.

Figure 74. Annonce du résultat du tirage au sort des candidats pour les appartements du 4^e Banpo *tanji*.

Source: 매일경제 [mæil : gjǒʒɛ] (*Daily Economie*), 13 septembre 1978.

La demande de logements excédant toujours l'offre, la souscription à la prévente d'un appartement peut s'avérer difficile. Le jour de la souscription, de très bonne heure, on a fait la queue. Au début, quand il n'y avait pas beaucoup de demande, on recevait les candidats par ordre d'arrivée, mais depuis qu'elle s'est accrue, on sélectionne les candidats sur ordre d'arrivée, mais depuis qu'elle s'est accrue, on sélectionne les candidats sur dossier, puis, après un tirage au sort, dont on informe les candidats par une annonce dans les journaux et individuellement. Un des critères de sélection est d'avoir ouvert

un compte épargne-logement, ce qui permet aussi d'obtenir plus facilement un crédit de la banque.

La forte demande d'appartements peut s'expliquer de plusieurs manières : premièrement, une pénurie de logements chronique ; deuxièmement, la qualité de vie dans le *tanji* que l'on ne peut trouver ailleurs de même prix ; troisièmement, la valeur d'un appartement comme objet de spéculation via la plus-value. Grâce au contrôle des prix des appartements en *tanji* par le gouvernement, on peut acheter un appartement en-dessous du prix du marché, puis celui-ci augmente naturellement avec la croissance économique. Les résidents des *tanji* gagnent ainsi de l'argent et une identité sociale en tant que classe moyenne, c'est-à-dire une forme de promotion sociale. Néanmoins, celle-ci leur coûte beaucoup d'efforts personnels, comme le décrit Valérie Gelezeau⁴⁸ : le prix des appartements est élevé, et il n'existe pas d'aide sociale pour les demandeurs de la classe défavorisée, ni de logements de type HLM. La classe défavorisée ne peut même pas espérer posséder un appartement dans un *tanji* ; en revanche,

⁴⁸ GELEZEAU Valérie, *Habiter un grand ensemble à Séoul*, thèse de doctorat, dir. J.-R. Pitte, Université Paris 4-Sorbonne, 1999.

la classe aisée peut l'acquérir plus facilement, grâce à ses salaires, ses économies et le crédit. Or, pour la classe populaire, l'achat d'un appartement dans un *tanji* devient un vrai défi. Quand ils y parviennent, ils ont recours à des prêts bancaires, mais aussi à l'aide de la famille ou de proches. Par exemple, les jeunes couples obtiennent souvent un appartement à l'occasion de leur mariage, avec l'aide de leurs parents.

Outre l'achat de l'appartement, il existe un autre moyen⁴⁹ de vivre dans un *tanji*. Il s'agit d'une sorte de location particulière en Corée, appelée 전세 [ʒʌnse] (location à moitié vente), très différent du système de location mensuelle⁵⁰. En déposant 40 à 60 % du prix de l'appartement, le preneur peut y habiter pendant un à trois ans sans payer de loyer mensuel supplémentaire. Puis, en le quittant, il peut récupérer le dépôt entier auprès du bailleur. Grâce à cette location, le preneur garde ses fonds personnels et le bailleur peut rembourser son crédit bancaire ou investir cette somme. Cependant, le dépôt de ce type de location représente une grosse somme, qu'on ne peut rassembler facilement sans aide familiale ou des proches. Dans ce cas, la plupart des locataires des *tanji* ne sont pas très loin d'être propriétaires de leur logement, s'ils sont en mesure d'obtenir un crédit supplémentaire. Pour habiter dans le *tanji*, il est donc indispensable de disposer de fonds de réserve, acquis ou prêtés.

Grâce à la plus-value de l'*ap 'at ũ*, les propriétaires peuvent plus facilement emprunter et prêter une somme importante. D'ailleurs, le prêt des parents est considéré comme un héritage anticipé que l'on ne rembourse pas. Or, aujourd'hui, la plus-value des appartements du *tanji* n'est plus si importante qu'auparavant. Les propriétaires qui achètent des appartements avec un crédit bancaire sont ainsi devenus *house poor*⁵¹. Aujourd'hui, on peut trouver des appartements à loyer mensuel dans le *tanji*. Sans fonds personnels ou sans parents riches, il est plus difficile de posséder un *ap 'at ũ*. De plus en plus de jeunes habitent dans des logements à loyer mensuel, sans faire les efforts nécessaires pour acheter un appartement comme au Japon, attendant que leurs parents leur laissent un héritage, comme le décrit 박인석 (PARK In-seok)⁵². Étant donné que l'*ap 'at ũ* ne fait plus office d'outil de promotion de la classe sociale, la classe populaire ne trouve plus la porte de sortie pour rejoindre la classe moyenne. La classe

⁴⁹ <https://www.contrepoints.org/2015/09/18/222061-coree-du-sud-le-pays-ou-il-est-possible-de-louer-un-logement-gratuitement>

⁵⁰ Pendant longtemps, on ne pouvait pas trouver d'appartement à loyer mensuel dans le *tanji*, en général, le logement à loyer mensuel était considéré comme mauvais logement pour la classe défavorisée.

⁵¹ Les propriétaires du logement, paradoxalement pauvres, ont acheté leur logement avec un crédit lourd, au moment où le prix des logements était en hausse, mais avec la baisse du prix du logement qui a suivi, il leur reste néanmoins à rembourser leur dette chaque mois, qui représente une bonne partie de leur salaire, et ils ne peuvent donc pas mener la vie de la classe moyenne, parce qu'ils n'ont pas de pouvoir d'achat.

⁵² Remarque de PARK In-Seok au cours d'un entretien entre trois chercheurs spécialisés dans l'*ap 'at ũ*, [en ligne] <http://www.pressian.com/news/article.html?no=111539>

sociale est donc figée, et le conflit entre les classes plus aigu. Le *tanji* est la cause principale et le résultat formel à la fois de ce conflit social.

Le ghetto de la classe moyenne : le champ du conflit social

Le mot « classe moyenne » a été utilisé en Corée dès les années 60 avec l'apparition du *tanji* comprenant des unités de la grande superficie. Depuis toujours, le *tanji* a un rapport avec les classes sociales. Les gouvernements militaires des présidents Park (1962-1979) et Jeon (1980-1988) ont formé politiquement la classe moyenne en lui distribuant les profits de la croissance économique, en particulier à travers l'*ap'at ŭ*, tout en espérant leur soutien politique et économique. Cette classe moyenne a soudain été définie en Corée comme celles des personnes ordinaires. Pendant la première campagne présidentielle (1987), après trente ans de gouvernement militaire, le candidat Noh a annoncé le début de « l'époque des gens ordinaires ». Ancien militaire, d'ailleurs membre principal du coup d'État de l'année 1979, il se différenciait des autres candidats civils. Plutôt considéré comme le représentant du président Jeon en fonction à ce moment-là (il sera d'ailleurs élu à sa suite au terme de la campagne), il voulait certainement dire à la classe moyenne : « n'oubliez pas comment vous êtes devenus ce que vous êtes aujourd'hui ». Au début des années 80, 41 % des Coréens considéraient faire partie de la classe moyenne, et 53 % en 1985⁵³. Une enquête du gouvernement donne le chiffre de 80 %⁵⁴, ce qui semble exagéré. Si ce n'est pas une référence objective, on peut néanmoins en conclure que l'on était satisfait du succès économique national.

C'est dans le *tanji* que cette classe moyenne se rassemble pour vivre, composant une communauté homogène économiquement, socialement et politiquement. Du point de vue politique, on pense communément que les résidents du *tanji* sont pour la plupart de droite : « Il habite dans un grand *tanji* de la rive sud, il est bourgeois, alors pourquoi a-t-il besoin d'être de gauche ? » Alors qu'il est difficile de connaître les tendances politiques des résidents du *tanji*, leurs caractéristiques sociales et économiques sont plus homogènes : ils forment une communauté ayant le même but collectif de protéger la valeur de leur l'appartement (le coût du logement représente 80% de leur patrimoine privé). Ils réagissent instantanément ensemble contre toute situation qui pourrait faire baisser le prix de l'*ap'at ŭ*. De nombreux regroupements de type NIMBY⁵⁵ surviennent. Pour exemple, parmi les plus extrêmes : les habitants d'un *tanji* manifestent contre l'installation d'une école pour enfants handicapés près de leur *tanji*. Ils sont de plus en plus égoïstes et exclusifs, et ne partagent rien avec l'extérieur, puisque le *tanji* est à eux, et payé très cher. Le *tanji* est ainsi de plus en plus fermé.

⁵³ 경향[gjŏhŋjŏ], 9 février 1988 p. 1.

⁵⁴ 매일 경제 [mæil gjŏʒe] (*Daily Economie*), 19 juin 1999 p. 5.

⁵⁵ Abréviation de l'expression anglaise « not in my back yard » : cela explique le phénomène de réaction contre l'installation des équipements désagréables près de leur quartier, qui relève d'un « un égoïsme régional ».

La gentrification et le *tanji* : la chasse aux défavorisés

Le *tanji* est devenu un symbole du conflit entre les classes sociales du fait qu'il chasse la classe défavorisée en dehors de la ville. Le *tanji* a ainsi accéléré la gentrification de Séoul. Retracerons l'histoire de cette chasse aux défavorisés : pour le gouvernement, il s'agit de trouver les terrains pour y construire les logements collectifs et améliorer l'image de la ville. Entre 1950 et 1965, le gouvernement déplace les squatteurs des domaines de l'État en leur offrant environs 30 m² de terrain dans une autre zone loin du centre. Ensuite, entre 1965 et 1972, la ville de Séoul construit un grand ensemble sur le site d'un bidonville pour ses habitants. On avait en effet remarqué que les défavorisés étaient revenus au centre pour travailler. On rase donc les maisons des habitants de ce bidonville et leur octroie des crédits afin qu'ils puissent habiter dans le nouveau grand ensemble. Celui-ci devait comporter 2 000 logements, mais il n'en compte finalement que 426, la construction s'étant arrêtée après l'effondrement de Wau *ap'at ũ*. Entre 1969 et 1972, le gouvernement propose 3 000 000 m² en banlieue (actuellement la ville de Seongnam) pour 278 000 habitants des bidonvilles : jusqu'en juin 1971, 114 860 habitants s'y installent, mais des émeutes dans cette zone arrêtent les emménagements. Entre 1967 et 1974, la ville de Séoul encourage à améliorer les maisons des bidonvilles à condition qu'elle les autorise. Cette politique fonctionne bien, avec la participation des habitants. En conséquence, à la fin de l'année 1974, sur 49 secteurs concernés, 9 154 logements sur 10 161 sont améliorés. Ces secteurs problématiques se situaient pour 59 % sur le domaine d'État, 18 % sur le domaine municipal et 23 % sur les terrains particuliers. Entre 1973 et 1982, la ville de Séoul redéfinit les zones problématiques et essayé de les rénover. Elle différencie d'abord les zones de démolition des zones d'amélioration, dans lesquelles les maisons sont rénovées et autorisées. Dans les zones de démolition, la ville viabilise et remembre des terrains ensuite vendus aux habitants d'origine grâce à un prêt de l'Association internationale pour le développement (AID). Ils construisent ensuite eux-mêmes leurs logements. Dans ce cas, la ville utilise l'emprunt de l'AID, via les habitants qui le lui versent pour payer le terrain, pour y installer les infrastructures. Mais, quand ce prêt est supprimé, cette régénération autonome par les habitants n'est plus possible.

Depuis 1983, la stratégie de réaménagement des quartiers défavorisés (합동-재개발 [haptō-zægæbal]: coopération pour le réaménagement) change, quand le gouvernement permet aux entreprises de construction privées de réaménager le quartier défavorisé. Les entreprises privées ont en effet acquis une capacité financière suffisante après dix ans de construction de *tanji* et de grands travaux au Moyen-Orient. L'entreprise se charge ainsi de financer puis de construire le *tanji*, qui représente une fois et demie à deux fois plus de logements qu'à l'origine. Alors, les habitants propriétaires⁵⁶ du terrain créent un syndicat, qui

⁵⁶ Pour les zones concernées, 43 % relevaient du domaine d'État. Si les habitants sont les squatteurs du

choisit parmi les entreprises recommandées par l'État celle qui propose les meilleures conditions, c'est-à-dire le plus de logements. Plus ils sont nombreux, plus l'entreprise tire profit de leur vente, et plus elle peut diminuer le prix d'achat des propriétaires d'origine. Ces derniers sont prioritaires pour acheter les nouveaux logements, et 30 % sont destinés aux habitants des autres zones de réaménagement. En fait, un habitant propriétaire d'un terrain de 20 m², a déjà le droit à 14 m² de la superficie d'un nouveau logement. Ici, l'État intervient au minimum : il limite la superficie de l'appartement, pour que le *tanji* ne soit pas occupé que par la classe moyenne et supérieure : plus de 50 % des appartements doivent mesurer moins de 85 m² aucun ne doit dépasser 149 m². Puis une fois la rénovation décidée, l'entreprise offre aux habitants une aide pour le déménagement. Cependant, peu d'entre eux réussissent à habiter le *tanji* construit sur leur terrain, car le processus de rénovation dure longtemps : en moyenne treize ans⁵⁷ à partir de la décision, de l'évacuation jusqu'à la fin des travaux. Pendant ce temps, économiquement faibles et instables, ils vendent souvent leur droit prioritaire à un nouveau logement à un membre de la classe moyenne. D'après un article⁵⁸ de 1984, dans les treize secteurs de rénovation, on prévoit de construire 11 300 appartements, dont 6 200 destinés aux habitants d'origine, mais dix ans après, seuls 10 % d'entre eux réussissent à revenir. En plus, d'autres habitants d'origine refusent souvent de partir et sont chassés violemment lors de l'évacuation. Enfin, ce type de réaménagement ne sert pas bien à la politique de la production du logement pour la classe défavorisée.

Cette chronologie renforce l'image du *tanji* comme logement de la classe moyenne et supérieure, avec une facette violente et cruelle. L'intervention minimale de l'État a causé la ségrégation urbaine de la classe défavorisée. À Séoul, le droit à la ville d'Henri LÉFEBVRE existe-il encore ? Le *tanji* se situe au centre de ce sujet.

La résidentialisation du *tanji*: le *tanji* comme ghettos des riches

Le *tanji* prive les défavorisés du droit à la ville ; il est conçu en favorisant le droit de propriété de la classe moyenne de façon tellement égoïste qu'il dégrade le droit public à la ville. Le *tanji* est résidentialisé, son terrain est enclos par des barrières, ce qui lui donne l'aspect d'une communauté fermée. Or, chez les Coréens, délimiter sa communauté ou sa maison est presque naturel et traditionnel. Toutes les maisons avaient une clôture et les villages utilisaient la montagne comme fortification naturelle ; Séoul possédait des fortifications dont les grandes portes étaient fermées la nuit, et pendant la journée, les gardiens contrôlaient le passage des

domaine de l'État, ils peuvent acheter le terrain à prix très bas. Donc, ils peuvent être propriétaires et avoir la priorité pour un nouvel appartement.

⁵⁷ 김학원 (KIM Hak-Won) (Député du Parlement), 합동 재개발 사업의 실태와 개선방안: 서울시 재개발 사업을 중심으로 « L'état actuel et les propositions politiques concernant le réaménagement urbain du quartier défavorisé », rapport politique, octobre 1996, octobre, p. 16.

⁵⁸ *Kyunghyang*, 31 janvier 1984, p. 6.

gens de l'extérieur ; il apparaît sans doute normal de clôturer aujourd'hui encore le *tanji*. Dans la conscience spatiale des Coréens, l'enceinte maintient l'homogénéité des membres de la communauté. Autrui est encore aujourd'hui considéré automatiquement comme une existence menaçante qui perturbe la sérénité de la communauté. Le *tanji* contrôle ainsi le passage des gens et des voitures : des gardiens sont présents vingt-quatre heures sur vingt-quatre, il existe un contrôle automatique aussi avec badge pour les voitures au premier niveau à l'entrée du *tanji*, et avec code pour les habitants au deuxième niveau à l'entrée de l'immeuble, et enfin avec un autre code ou une carte à la porte de l'appartement. Naturellement, des caméras de surveillance fonctionnent tout le temps et partout, et surveillent donc les visiteurs et les résidents, qui acceptent à leur insu de vivre dans une sorte de panoptique.

Le *tanji* est différent des ghettos de riches d'Amérique latine, fermé pour des raisons de la sécurité, par peur de la violation des défavorisés. À Séoul, où le taux de la criminalité est bas, le *tanji* est fermé pour conserver une image sociale, disons une certaine noblesse. Cette image sociale bien protégée est reliée directement au prix des logements du *tanji*, les propriétaires résidents payent le prix du logement et de l'image sociale à la fois. Malheureusement, cette communauté homogène en termes sociaux et économiques n'est pas une véritable communauté, mais plutôt une sorte de « tribu » qui réagit de concert dans son intérêt économique. Le *tanji* est en général un espace très individuel : chaque unité est un espace caché et très fermé. L'unité du *tanji* est le château ou l'hôtel du bourgeois urbain contemporain coréen. Un ami français nous a raconté ses impressions à propos du *tanji* : il ne s'attendait pas à un appartement si luxueux en voyant les barres et les tours en béton, si austères et monotones. C'est aussi le nid du « *familism* » et de l'individualisme. Dans ce grand logement collectif, on s'intéresse mais on se prétend indifférent ; forme de courtoisie de la vie urbaine, on se surveille mais on ne s'approche pas. Et, on se plaint souvent de la solitude. Les films et les romans utilisent ainsi souvent le *tanji* pour décrire les réalités contradictoires et néfastes de la grande ville. On le décrit souvent fermé, introverti même autistique.

S'il apparaît normal de protéger sa propriété quand on vit dans de meilleures conditions que son voisinage, la résidentialisation du *tanji* pose problème parce qu'elle interrompt la circulation des piétons dans la ville. Les passants ne pénètrent généralement pas dans le *tanji*, mais préfèrent le contourner parce que la frontière est bien marquée et qu'ils ont le sentiment d'être des intrus quand ils le traversent. En plus, les commerces se situent à l'entrée du *tanji*, qui n'a rien à partager de plus avec les habitants extérieurs. Les *tanji* occupent pourtant une bonne partie de la ville, qui n'est de fait pratiqué et utilisé que par leurs habitants. Dans cet environnement, les piétons de Séoul passent entre les grandes artères et les barrières successives des *tanji*, une expérience un peu près similaire à celle que l'on connaît quand on marche le long du périphérique de Paris bordé de logements sociaux fermés. Les piétons se

sentent inconsciemment rejetés par les *tanji* et frustrés du fait qu'ils ne peuvent pas choisir librement leur chemin. Avec les nombreux *tanji* de Séoul, ils se sentent partout interdits : pour eux, la rue n'est que passage. Même dans la grande ville de Séoul, on rencontre souvent les caractéristiques de la périphérie.

La modernisation architecturale sans modernisation urbaine

Dans la première partie, nous avons montré que le *tanji* est le modèle coréen du logement collectif moderne. Il a sans doute exercé un rôle important par rapport à la modernisation des modes de vie des Coréens, mais il a provoqué un conflit social et constitue paradoxalement un obstacle à la modernisation urbaine. En fait, le problème provient de la manière dont le *tanji* réunit les immeubles dans un grand bloc enfermé et indépendant de la ville. Ces méga-blocs résidentiels sont toujours fortifiés par la route, où il est donc fréquent de rencontrer de hauts murs anti-bruit, renforçant encore la forteresse. Les rues intérieures du *tanji* sont la copropriété du *tanji* mais pas tout à fait privées : les gens extérieurs peuvent y entrer, sans que l'on puisse pour autant les qualifier d'« espace intermédiaire ». Pour les résidents, c'est un espace vague et flou parce qu'il ne semble appartenir à personne ; ils se réfugient dans leurs cocons, à savoir leurs unités. Les piétons de l'extérieur ne se sentent généralement pas à l'aise dans le panoptique du *tanji*, ne s'y repèrent pas, et préfèrent souvent le contourner. Les rues intérieures ne marquent ainsi aucune fonction sociale, sinon celle d'espace surveillé. Le vide spatial et social entre les « barres » et les tours constitue le gros problème du grand ensemble. Ainsi, à l'échelle urbaine, le vaste espace du *tanji* ne fonctionne pas, ce qui explique qu'il soit désormais parfois complètement résidentialisé⁵⁹. Le *tanji*, c'est le vide ou l'effacement total en termes urbains. Pour désenclaver le *tanji* et le fragmenter immeuble par immeuble, il faudrait réintégrer les rues intérieures à la voirie, et dans ce cas, chaque barre et tour pourrait fonctionner comme un véritable élément urbain. Mais est-ce possible et réalisable ?

Dans l'ouvrage *Architecture de la ville*, Aldo Rossi propose de rétablir le lien morphologique entre la rue et les différents types d'immeubles. La rue semble ici promue au rôle d'espace intermédiaire, qui permet de communiquer avec autrui mais aussi de le contrôler ; la rue favorise à la fois les contacts et la mise à distance et affirme également les limites du terrain. Le *tanji* a besoin de cet espace intermédiaire facilitant le repli et la territorialisation. Pour raviver la rue intérieure enfermée et inactivée du *tanji*, il faudrait le désenclaver, et ainsi recréer le lien entre l'architecture et la rue. Or, ceci demande préalablement la structuration de l'infrastructure urbaine (la voirie et la parcelle encore l'îlot), laquelle va toujours de pair avec le remembrement moderne.

⁵⁹ Voir la Vidéo 05, diffusée le 6 janvier 2013, sur le problème concernant la fermeture du *tanji*.

Le *tanji* est beaucoup critiqué comme un obstacle à l'évolution urbaine, parce qu'il ne se préoccupe pas du réaménagement moderne des infrastructures et le contraire. L'évolution urbaine suit en effet un processus dans lequel on recherche la stabilisation urbaine en appliquant successivement plusieurs modèles d'architecture présumés appropriés aux parcelles et aux îlots. Pourtant il apparaît que le *tanji* est actuellement l'unique modèle de la structure urbaine moderne coréenne. Dans la partie suivante, en suivant les changements de la morphologie urbaine de Séoul, nous verrons comment a évolué sa structure urbaine avant que le *tanji* n'apparaisse. Nous examinerons les autres structures urbaines de la ville et chercheront à déterminer comment le *tanji* peut s'y réintégrer.

La métamorphose urbaine de Séoul

Suivre la métamorphose urbaine de Séoul



Figure 75. Métamorphose du quartier de Gireum dans l'arrondissement de Seongbuk

Séoul est le collage de plusieurs types de tissus urbains. Au milieu de la photo, on voit les *tanji* et les îlots modernes quadrillés. Des deux côtés, on trouve les îlots traditionnels en forme irrégulière, en fait, il est même difficile d'y distinguer les îlots étant donné que les très petites parcelles sont tout collées et que la voirie n'est pas ordonnée.

Source : <http://aerogis.seoul.go.kr> et Naver map

À Séoul, l'évolution progressive du tissu urbain ne s'est pas déroulée de façon cohérente. Il est difficile de tracer l'évolution séquentielle et logique du tissu urbain. Un même quartier rassemble ainsi différents types de tissu urbain : le tissu traditionnel, le tissu spontané, le tissu moderne et le *tanji*. Il semble qu'ils existent séparément sans grand rapport entre eux. En fait, en principe, l'îlot moderne et le *tanji* ont servi de technique d'aménagement du terrain vague ou naturel pour former les nouveaux quartiers satellites. Ainsi, les deux méthodes d'aménagement urbain ne nécessitent pas de prendre en compte le voisinage. Après, près de ce nouveau quartier, se forment spontanément, sans un plan, des quartiers populaires ou défavorisés. Ce tissu spontané est de forme irrégulière et désordonnée. Entre les tissus urbains

différents, le lien n'est pas assuré, parce que la voirie de chaque tissu ne se raccorde pas à celle des autres : ils sont hétérogènes. Le tissu (îlot) moderne ne pose pas de problème à son voisinage traditionnel ou spontané, car ses parcelles et ses bâtis sont de taille presque identique à ceux de l'îlot traditionnel ou spontané. Par contre, l'étrange grande échelle du *tanji* et le volume immense de son bâti créent une discontinuité totale du paysage urbain. En termes d'évolution urbaine, le tissu moderne a une influence positive, parce qu'il a une structure régulière avec une voirie logique, mais le *tanji* a généralement un terrain de forme irrégulière et une rue intérieure qui est une sorte de cul-de-sac, qui ne fait pas ainsi partie à la voirie. Le *tanji* ne refaçonne pas la forme du terrain originel mais l'utilise telle quelle, et obstrue ainsi la voirie du quartier. Le *tanji* est désigné comme cause majeure du désordre urbain actuel à Séoul. La ville a raté sa chance de moderniser le tissu urbain et de rendre la continuité à la ville à cause du *tanji*.

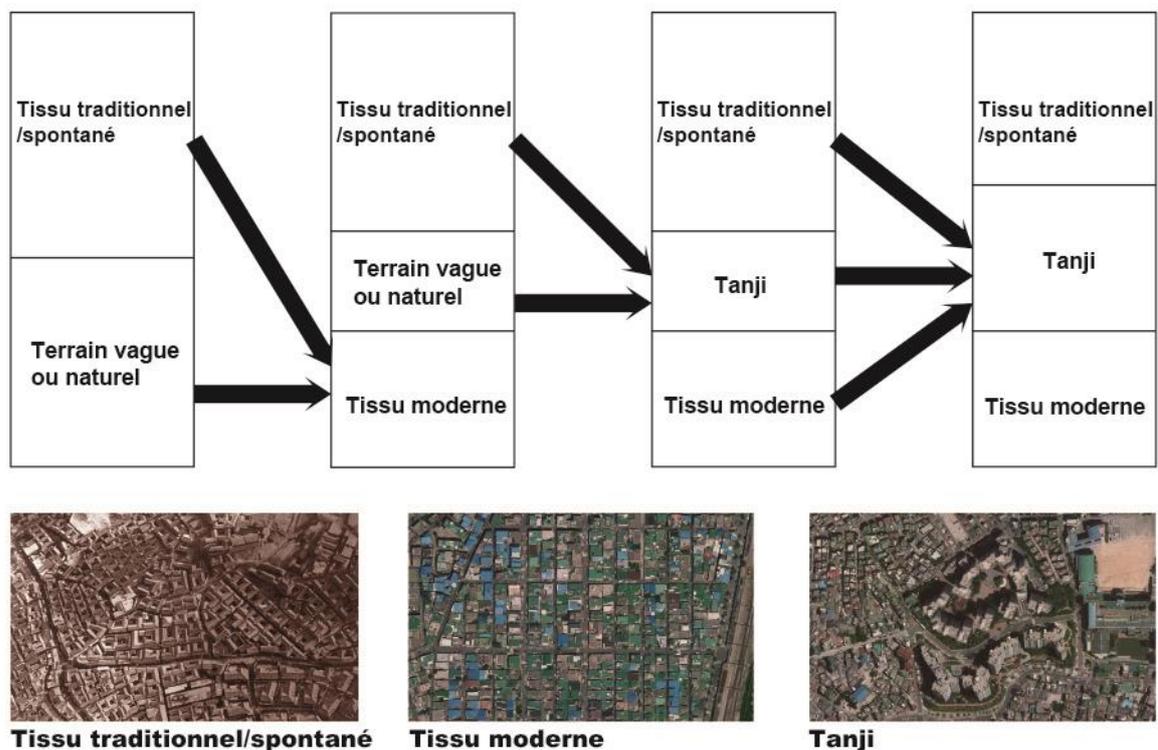


Figure 76. Morphologie urbaine de Séoul

Avant l'apparition du *tanji*, on a proposé l'îlot moderne par le remembrement moderne des terrains pour réaménager la structure urbaine. Après l'apparition du *tanji*, il devient presque l'unique modèle du réaménagement urbain.

On pourrait résumer ainsi l'évolution de la structure urbaine : le *tanji* est considéré comme la seule manière de réaménager tous les types de tissu urbain. Avec l'apparition du *tanji*, le tissu traditionnel a été rarement remplacé par le tissu (îlot) moderne. Deuxièmement, l'îlot moderne commence à être remplacé lui aussi par le *tanji*. Ce qui est inquiétant, c'est que celui-ci néglige le voisinage et efface le contexte urbain

Pourquoi le tissu traditionnel n'évolue-t-il pas vers le tissu (îlot) moderne mais vers le *tanji* ? Et pourquoi envisage-t-on même le réaménagement du tissu moderne par le grand *tanji* ? Autrement dit, pourquoi le tissu moderne n'est-il pas considéré comme un modèle de structure urbaine adéquat à Séoul ? Pourquoi sa potentialité n'est-elle pas appréciée ? En effet, le tissu (îlot) moderne n'est pas apprécié favorablement comme habitation. Dans le tissu moderne, l'habitat n'est pas si agréable et se dégrade facilement, du fait d'un défaut structurel : la parcelle est très petite et la voirie très étroite. D'ailleurs, on n'est pas arrivé à développer un modèle attirant de logement qui s'adapte à l'îlot moderne. Il est donc indispensable d'étudier le processus de formation de l'îlot moderne et l'application des différents types de logements sur cet îlot afin de connaître les limites de cette structure urbaine. En même temps, il faut proposer un modèle de logement collectif urbain qui pourrait maximiser le mérite de cet îlot. Ainsi, le *tanji* ne remplacerait pas si facilement les îlots modernes, et l'îlot traditionnel pourrait évoluer plus facilement vers l'îlot moderne que vers le *tanji*.

Le début de formation de l'îlot moderne remonte à l'époque de la colonisation japonaise. Séoul a manqué sa chance de moderniser la ville à sa manière dès cette période (1910-1945). Avant la colonisation, depuis le 19^e siècle, la ville est un sujet important pour les chercheurs de l'école pragmatique, et à la fin du siècle, la dynastie Joseon commence la modernisation urbaine de sa capitale, nourrie par ses contacts avec des pays étrangers. Pendant la colonisation, le Japon exerce une modernisation minimum et violente sur la colonie. Puis, après l'indépendance, l'industrialisation moderne devient un sujet plus urgent pour la Corée que de penser globalement et durablement à la modernisation de la structure urbaine : on reproduit l'urbanisme des Japonais et on choisit le *tanji* comme modèle de développement urbain pour la production de masse rapide de logements, transformant par conséquent Séoul tel qu'il est aujourd'hui. Mais si Séoul n'avait pas connu la modernisation coloniale, quel aurait été le résultat ? Sans doute, aurait-elle bénéficié d'un tissu urbain plus logique et cohérent par rapport à la ville originelle, et trouvé le modèle du logement à la coréenne correspondant et adéquat. Pourtant, en réalité, il n'est pas facile de distinguer les îlots modernes à Séoul. En effet, ils ne contribuent pas beaucoup à la continuité urbaine, parce que le remembrement moderne des terrains n'a pas été effectué de manière globale dans la ville mais partiellement, et dans de nouveaux secteurs loin du centre-ville. L'îlot moderne est plutôt utilisé comme méthode d'aménagement d'un nouveau quartier résidentiel périurbain avec une forte croissance urbaine. Ce quartier composé d'îlots moderne se situe loin du centre-ville, donc il n'y a pas d'infrastructure dense entre les deux, on ne peut pas attendre une continuité urbaine depuis le centre-ville ; la voirie de ce quartier n'a pas d'orientation vers la ville. En plus, le *tanji* détruit les îlots traditionnels et modernes, de sorte que la ville ne peut pas espérer une continuité urbaine.

Cette partie traitera de l'évolution de la morphologie urbaine de Séoul à partir de la fin du 19^e siècle, de la fin de la dynastie Joseon jusqu'à aujourd'hui. Nous verrons quel était le paysage urbain original de la ville. Nous nous en servirons comme base pour juger le niveau d'évolution urbaine des époques suivantes. En fait, il paraît que le paysage du 19^e siècle de Séoul correspond au paysage urbain original, parce que le paysage de la ville n'a pas beaucoup changé tout au long de cette longue dynastie (1392-1910). Mais depuis la fin du 19^e siècle, avec l'ouverture vers les pays étrangers (1876), la ville s'est modernisée. Nous tracerons donc les changements de la morphologie urbaine de Séoul, en utilisant les cartes anciennes⁶⁰, les cadastres et les photos aériennes de point de vue de Conzen⁶¹. Ce travail nous montrera aussi l'évolution des îlots, aménagés pendant la période difficile de la modernisation qui a vu la colonisation, la guerre civile et l'industrialisation rapide. Le tissu urbain n'a pas évolué de manière durable à cause du grand succès du *tanji*, comme nous l'avons vu dans la partie précédente. Afin de favoriser une évolution cohérente du tissu urbain, il faut réfléchir à un type de logement convainquant, d'une échelle adéquate, adapté aux îlots, comme la combinaison de l'îlot haussmannien avec les immeubles parisiens antérieurs.

Période	Circonstances de l'urbanisation
1392-1876	Paysage urbain traditionnel conservé pendant la dynastie de Joseon
1876-1910	Modernisation urbaine à la coréenne à la fin de la dynastie de Joseon :
1912-1936	Projet de 市區改正 [sigugezǒ] (rénovation urbaine) sous la colonisation japonaise: aménagement de la voirie à Séoul intra-muros
1934-1945	Plan de 市街地計劃 [sigazji: gehwek] (<i>Plan d'urbanisme général</i> des villes principales) sous la colonisation japonaise: aménagement du quartier résidentiel avec le remembrement moderne des terrains à Séoul extra-muros
1950-1960	Remembrement des terrains sur les zones fortement dévastées du vieux Séoul pendant la guerre coréenne dans un rayon de 5 km du centre
1960-1970	Aménagement du quartier résidentiel avec le remembrement moderne des terrains pour résoudre la pénurie du logement au-delà de l'ancien rempart dans un rayon de 5 à 15km du centre
1970-	Apparition du grand <i>tanji</i> et développement de Gangnam

Tableau 1. Étapes de l'urbanisation de Séoul.

⁶⁰ Entre 1725 et le début du 20^e siècle, en Corée, on a dessiné plusieurs plans figuratifs, parmi lesquels celui qui est considéré comme la carte la plus exacte, le 首善全圖 [susǎn: zǎndǒ], que 김정호 (Kim Jeong-Ho) a relevé en 1825. Cette carte marque bien précisément les palais, l'autel, le sanctuaire, les bureaux administratifs, la voirie et les ponts intra-muros. Donc, en comparant cette carte avec le relevé du 20^e siècle, on pourrait saisir la structure urbaine de la fin de la dynastie des Joseon.

⁶¹ Concernant la morphologie urbaine, M.R.G Conzen a défini la parcelle (îlot), la rue et le bâti comme objets de recherche.

Le paysage original de Séoul, une ville nouvelle dotée d'un schéma directeur

Séoul est à l'origine une ville nouvelle, conçue au moment de la fondation de la dynastie de Joseon (1392). Cette ville était la deuxième ville de la dynastie Goryeo⁶², la dynastie précédente, mais, le premier roi de la nouvelle dynastie avait insisté pour changer la capitale et choisi Séoul, appelée Hanyang depuis 1394 (ce nom désignera désormais l'ancien Séoul). La conception urbaine est une application du schéma directeur de l'urbanisme traditionnel chinois, modifié en fonction de la condition naturelle de cette ville, construire sur plusieurs montagnes et collines, excluant que le plan urbain soit parfaitement géométrique.

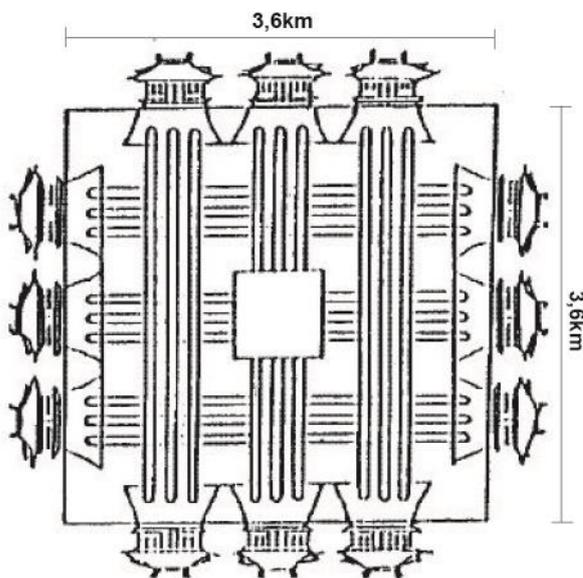


Figure 77. Plan de la ville idéale chinoise (周王城圖).

Dans les villes anciennes de la Chine, on a appliqué le plan quadratique basé par sur concept spatial asiatique du *feng shui*. Chaque côté du rempart représente les animaux utilisés comme symboles de direction : du côté nord la tortue noire, du côté sud l'oiseau vermillon, du côté le tigre blanc, du côté ouest le dragon bleu. Ces animaux fastes protègent la ville. Afin de réaliser la ville idéale, on a suivi le principe des *Rites de Zhou*⁶³ – *office de l'hiver* – *Record des artisans* qui comporte un chapitre intitulé « Comment l'artisan fait la ville fortifiée ». En résumé, chaque côté des fortifications mesure 9 里 (li)

(3,534km = 9 li x 392. 727273 mètres/li) et comporte trois portes ; par chaque porte passent trois routes de 16 mètres de large : neuf routes sur l'axe de nord-sud et encore neuf routes sur l'axe est-ouest. Le palais se situe au centre de la ville ; à sa gauche, l'autel des dieux de la terre et des céréales, et à sa droite, le sanctuaire des membres de la famille royale ; devant le palais, les bureaux des administrations, et derrière, les marchés. Dans ce principe d'urbanisme, on voit l'importance de l'axe central nord-sud, comme le *cardo* de la ville romaine. Les bureaux des administrations et le marché se situent sur cet axe, et l'autel et le sanctuaire sont placés à deux côtés symétriquement par rapport à lui.

⁶² La dynastie précédente de Joseon, la Corée vient du nom de ce pays.

⁶³ Le pays ancien de la Chine (B.C.1046-B.C.771).

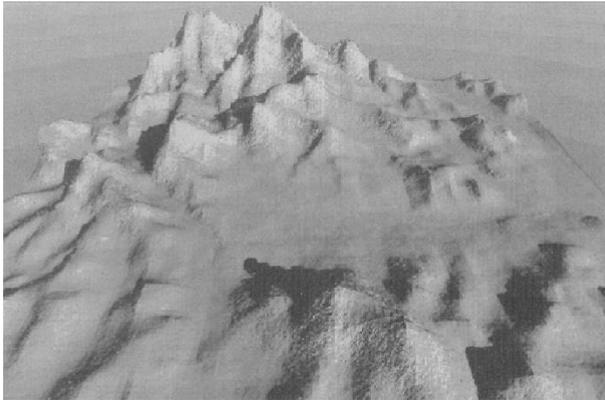


Figure 78. Relief naturel de Séoul.

Source : 이영한 (LEE Young-han), 서울건축사 (*Histoire de l'architecture de Séoul*), Ville de Séoul, 1999, p. 169.

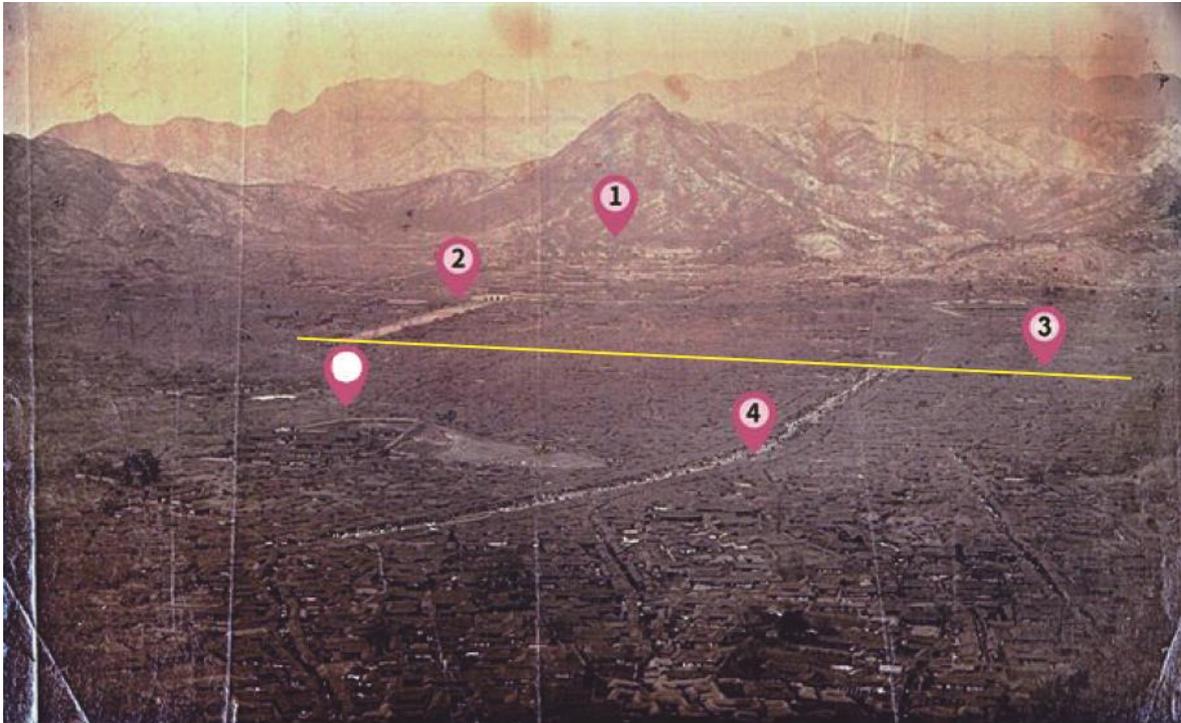
À Hanyang, on retrouve les caractéristiques de cette ville idéale chinoise. D'abord, c'est une ville fortifiée, mais cette fortification n'est pas entièrement artificielle puisque l'on a utilisé l'environnement naturel : les montagnes autour de la ville. Les quatre montagnes (les monts Bugaksan au nord, Namsan au sud, Inwangsan à l'ouest, Naksan à l'est) sont interprétées comme les quatre animaux fastes, et la fortification artificielle a été construite en suivant le tracé de cette limite

naturelle. L'emplacement est bien choisi en termes de défense, parce que quatre autres montagnes bordent les précédentes (les monts Bukhansan au nord, Gwanaksan au sud, Deogyangsan à l'ouest, Ahasan à l'est) au-delà de la fortification intérieure construite. En outre, le fleuve Han, au sud de la ville, est aussi un rempart contre l'invasion. La fortification possède quatre grandes portes et quatre petites portes. La longueur de cette fortification est de 40 li (15,709 km) et entoure les 1 650 hectares de la ville. L'échelle de Hanyang est à peu près celle de la ville idéale chinoise. Le palais principal de Gyeongbok est situé au-dessous de la montagne au nord et donne au Sud ; à sa gauche, à l'est, le sanctuaire des rois et reines décédés, et à sa droite, à l'ouest, l'autel des dieux de la terre et des céréales, exactement comme dans les *Rites de Zhou*. Une carte ancienne nous montre, devant le palais de Gyeongbok, l'axe principal (la rue de Sejong-ro dont la largeur était de 50 mètres⁶⁴) comme le *cardo* que bordent les bureaux des administrations, et l'autre axe principal (la rue de Jong-ro dont la largeur était de 30 mètres) comme le *decumanus*, que bordent les magasins officiels autorisés par la loi. Concernant le lieu du marché, il est différent du schéma directeur de la ville idéale de Zhou. Par exemple, le *cardo* est arrêté une fois sur le *decumanus*, puis, un peu plus loin à l'est, commence un autre axe nord-sud. Le *decumanus* est aussi parallèle au ruisseau de Cheonggye, qui sert d'égout et qui court d'est en ouest, en divisant la capitale en deux parties, l'une au nord et l'autre au sud⁶⁵. La partie nord (북촌 [bukʈɔn]: Bukchon) abrite traditionnellement les quartiers des classes aisées, du roi et des nobles, et la partie sud (남촌 [namʈɔn]: Namchon) les commerçants et le peuple. Les rues secondaires sont apparues petit à petit, de manière irrégulière, en fonction des besoins et de la topographie. Hanyang semble

⁶⁴ Voir [en ligne] <http://terms.naver.com/entry.nhn?docId=1113258&cid=40942&categoryId=32191> et <http://www.cnews.co.kr/uhtml/read.jsp?idxno=201008271719417440440>

⁶⁵ La partie nord est nommée Bukchon (*buk* signifie « nord » et *Chon*, « village ») et la partie sud, Namchon (le village du sud).

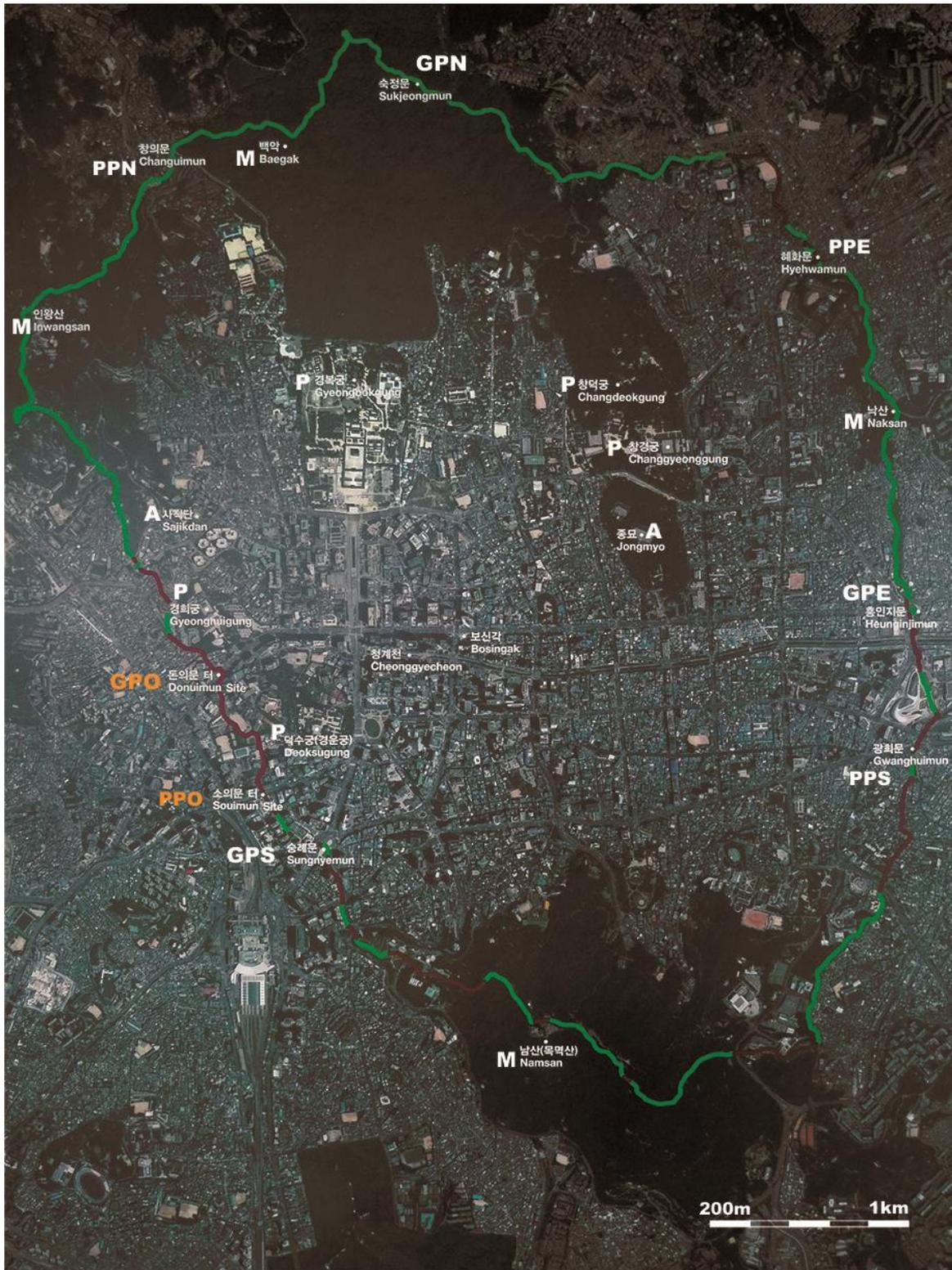
avoir été une ville administrative fermée, à moitié composée de palais royaux, de bureaux du gouvernement et des logements des nobles hauts fonctionnaires.



1. Palais de Gyeongbok
2. Cardo de Hanyang : Rue de Sejong-ro
3. Decumanus de Hanyang : Rue de Jong-ro
4. Cardo secondaire : Rue de Namdaemun-ro

Figure 79. Hanyang en 1884, avant la modernisation urbaine

Hanyang, la ville idéale de Joseon, a été conçue suivant l'ordre du confucianisme. Le diagramme géométrique a été modifié selon les caractéristiques de son lieu d'implantation, la ville ne pouvait donc pas être tout à fait droite et géométrique. Les cartes anciennes montrent cet ordre (projeté) et ce désordre (non projeté, spontané). À ce moment-là, en Europe, plusieurs villes idéales sont présentées par les architectes de la Renaissance, comme celle d'Alberti, elle aussi géométrique. Puis à l'époque baroque, on réalise les palais, les cathédrales et les places selon un ordre strictement géométrique. L'ordre géométrique apparaît comme une caractéristique de l'urbanisation moderne. Dans ce sens, Hanyang n'est pas bien maîtrisée et urbanisée jusqu'à la fin de la dynastie de Joseon. À partir du 18^e siècle, avec le développement du commerce et de l'industrie, la ville évolue petit à petit, mais le véritable changement urbain survient à la fin du 19^e siècle. Or, pendant 500 ans, la population a augmenté de 100 000 à 200 000 habitants et la ville a gardé presque la même structure urbaine, que nous appellerons « le paysage urbain original de Séoul ».



P: Palais
M: Mont
A: Autel
GP(Est, Ouest, Sud et Nord): Grande Porte **GPO,PPO : Portes démolies**
PP(E, O, S et N): Petite Porte
— **Rempart existant**
— **Rempart détruit**

Figure 80. Ancienne Muraille de Séoul. Source: Far East Architectural History Lab.
http://fahl.hanyang.ac.kr/bbs/board.php?bo_table=materials_drawing&wr_id=2234

Les caractéristiques du paysage urbain original de Séoul



Figure 81. 首善全圖 [susŏn: ʒʌndʌ]: carte ancienne levée à la main par 김정호 KIM Jeong-ho en 1825. Source : <http://gis.seoul.go.kr/Information/Pavilion.jsp>
Carte la plus exacte de Hanyang: on peut ainsi connaître la morphologie urbaine originale de Séoul.

L'ambiance médiévale et les remparts

La particularité du paysage urbain de Hanyang, ce sont les montagnes. On les voit partout, dessinant l'horizon principal de la ville. Ce sont les seuls éléments verticaux, car les bâtiments sont très bas. C'est une caractéristique commune du paysage urbain de l'Asie du Nord-Est (la Corée, la Chine et le Japon), influencée par *feng shui* : la montagne est *yang*, comme le bâtiment haut, mais le bâtiment bas est *yin*, or, il n'y a pas d'harmonie entre deux *yangs* ou entre deux *yin*, et l'association des deux apporte l'harmonie et la vitalité. Ainsi, on croit que les bâtiments hauts font disparaître l'énergie faste d'une ville entourée de montagnes, et l'on ne construit que des maisons et des palais d'un seul étage ou de deux étages maximums. Après avoir voyagé en Corée à la fin de la dynastie de Joseon, Homer B. HULBERT explique que le bâtiment coréen ne pouvait pas dépasser deux étages étant donné que les poteaux en bois qui les soutiennent ne sont pas assez solides pour supporter le toit en tuile très lourd. Mais cette hypothèse n'est pas très convaincante. Le respect et l'admiration de la nature chez les Coréens sont plus parlants ; la montagne a ainsi été longtemps le thème principal de la poésie et de la peinture coréenne.

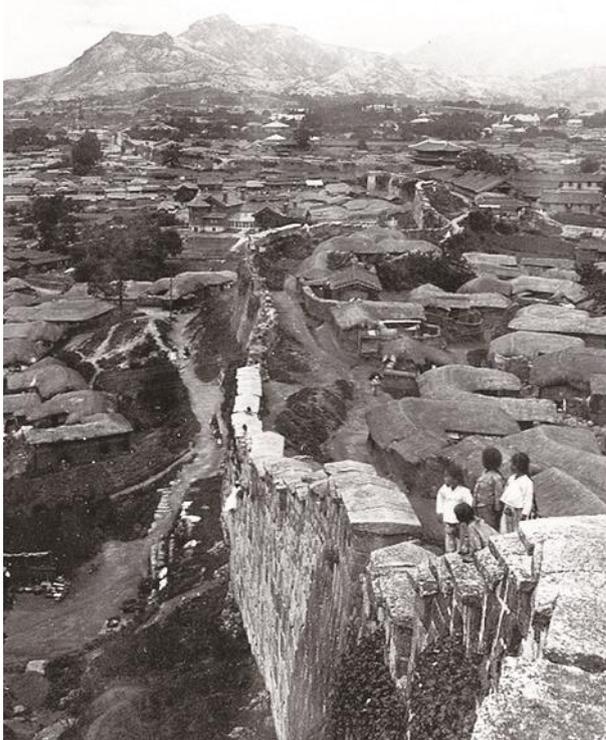


Figure 82. Rempart et ses environs à la fin du 19^e siècle.

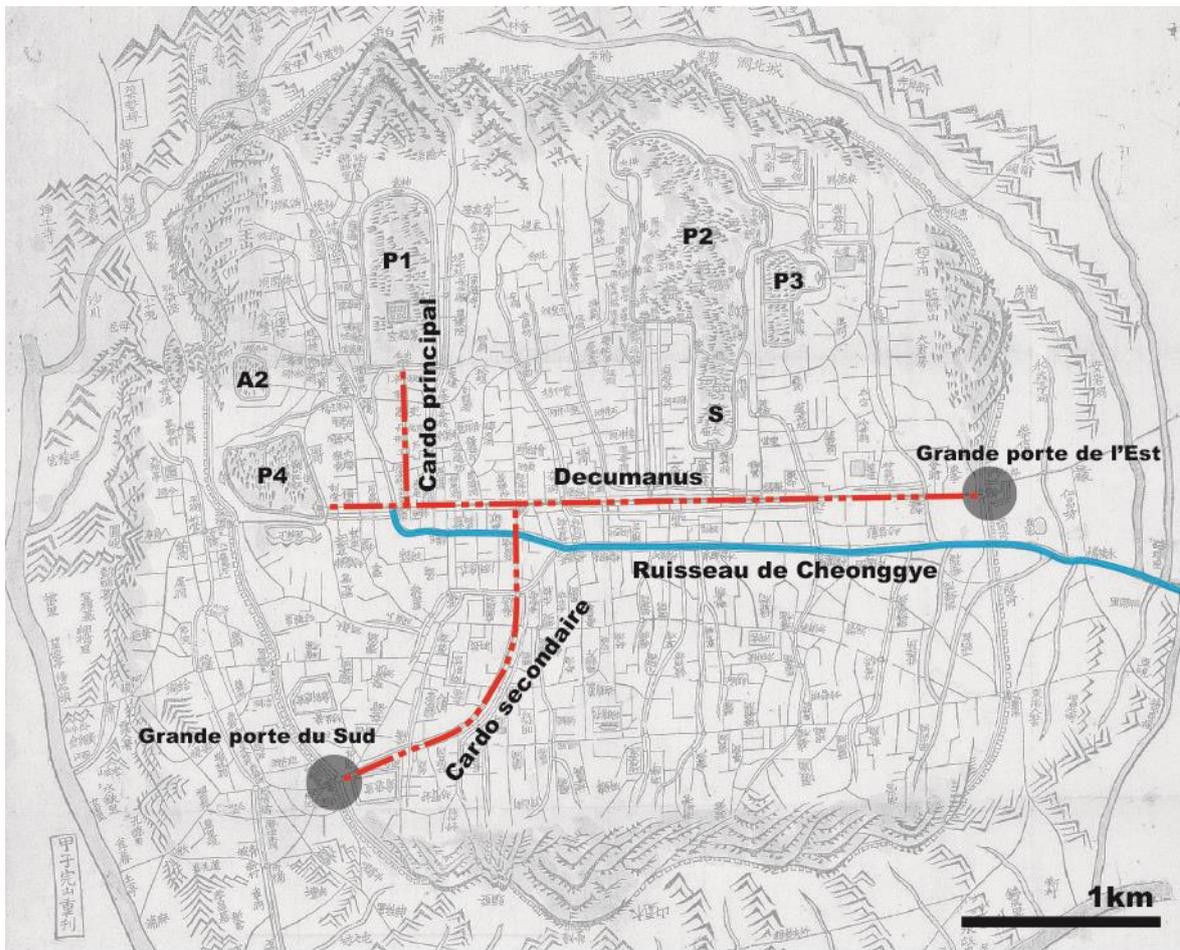
On voit au loin la porte du Sud.

La ville était fortifiée par les montagnes et les remparts, l'enfermant. George W. GILMORE, missionnaire en Corée depuis 1880, évoque ses impressions de Hanyang :

La ville est entourée par des remparts dont les portes sont aussi fermées à la nuit. À l'intérieur des remparts, il n'y a pas de lumière, la ville est très sombre. On ne peut même sortir de cette ville sans escalader les remparts. Elle a bien l'ambiance du Moyen Âge.

HULBERT dit aussi que les remparts sont colossaux et imposants. Ils protègent la ville physiquement et visuellement et sont utilisés comme lieu ludique : on se promène sur les remparts tout en regardant la ville du haut.

Les grands axes principaux : les rues projetées



P1 : Palais principal Gyeongbok
P2 : Palais principal Changdeok
P3 : Palais principal Changgyeong
P4 : Palais principal Gyeonghui

S : Sanctuaire de Jongmyo (un sanctuaire confucéen dédié aux membres de la famille royale de la dynastie Joseon)
A : Autel des dieux d'agriculture

Figure 83. Trois axes principaux pendant la dynastie Joseon (1392-1897).

Carte de 首善全圖 [susan: 3andǒ] (1825)

- *Cardo principal* (rue de Sejong-ro) : un axe administratif où sont situés les bureaux des six ministères.
- *Decumanus* (rue de Jong-ro) et *Cardo secondaire* (rue de Namdaemun-ro) : des axes commerciaux en forme de T. Ce sont de grandes avenues très fréquentées sur lesquelles se concentrent les magasins des commerçants autorisés par l'État, qui possèdent le droit exclusif de vendre la soie, le tissu de coton, de ramie, le papier et le poisson.
- *Decumanus* naturel (ruisseau de Cheonggye-cheon)

Les autres rues se développent parallèlement à partir de ces grands axes principaux. La voirie prend à peu près la forme d'une grille, mais elle ne peut être rigoureuse, car la rue doit parfois prendre une forme courbe en s'adaptant aux obstacles naturels.

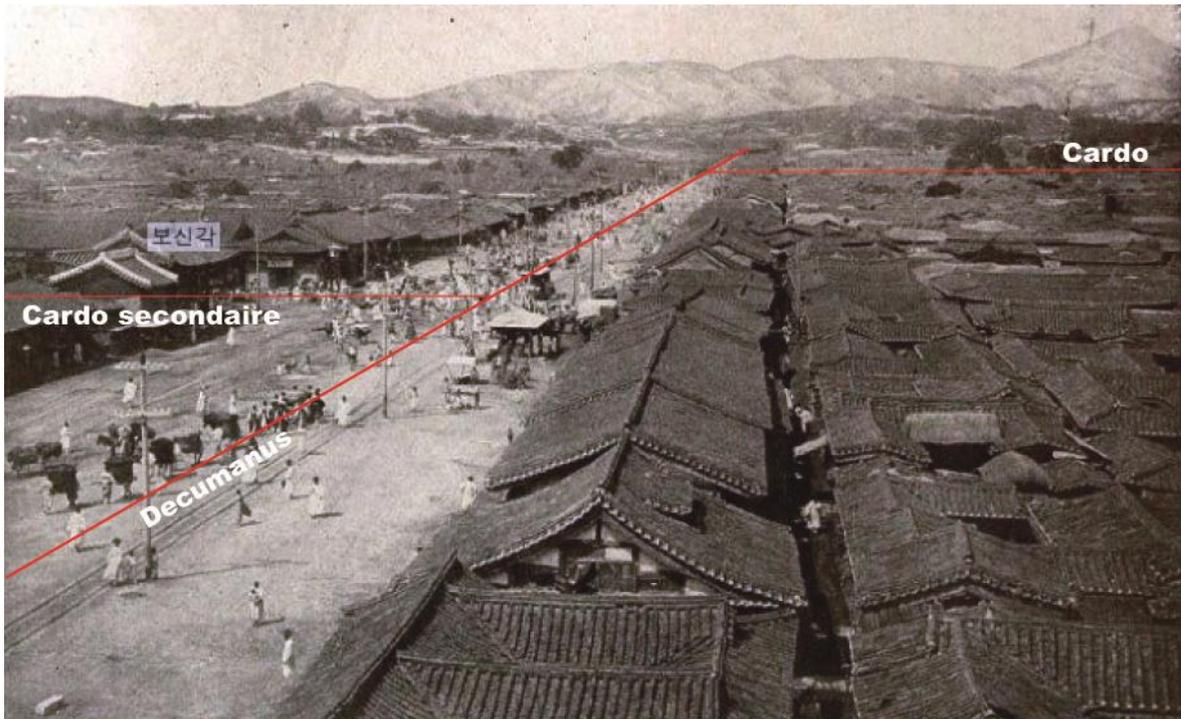


Figure 84. Decumanus, rue de Jong-ro dans les années 1900

La largeur du grand axe est à peu près de 17 mètres, ce qui est bien large. Pourtant, les grands axes commerciaux n'ont pas cette largeur, parce que les boutiques foraines ont petit à petit occupé la rue. Mobiles et temporaires au début, elles deviennent bientôt fixes avec des matériaux plus concrets, rendant ainsi la rue de plus en plus étroite, sans compter les commerçants non autorisés qui plantent des arbres devant les portes de leurs boutiques. Elle est tellement étroite que deux personnes à cheval ne peuvent s'y croiser facilement⁶⁶, comme le décrit Gilmore :

Excepté les grandes rues raccordées au palais, les autres rues sont trop étroites et souvent en impasse, les gens s'y bousculent. La rue est étroite et les toits saillissent beaucoup à la rue, il est ainsi, très difficile de passer par la rue à cheval, on doit faire attention en baissant la tête et en ramassant les guides afin de ne pas tomber du cheval⁶⁷.

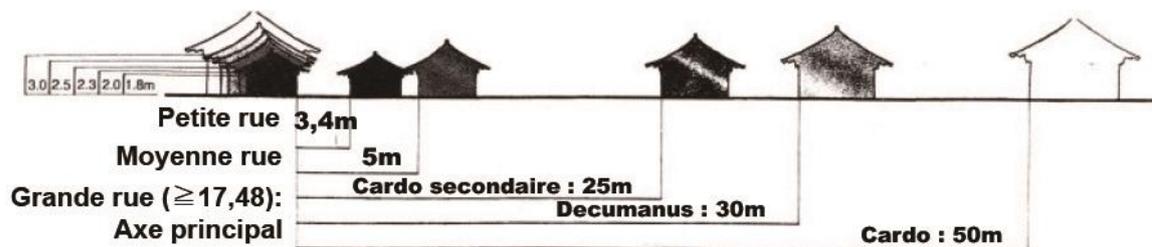


Figure 85. Gabarit de la rue selon la hauteur d'immeuble de Hanyang pendant la dynastie Joseon

⁶⁶ 박제가 PAK Che-ga, 北學議 [buka : y] (1778), 1982, éd. Daeyang.

⁶⁷ GILMORE George W, « 수도서울[sudo seul]: Séoul, la capitale », 향토서울[hjato seul], n°2, 1958.



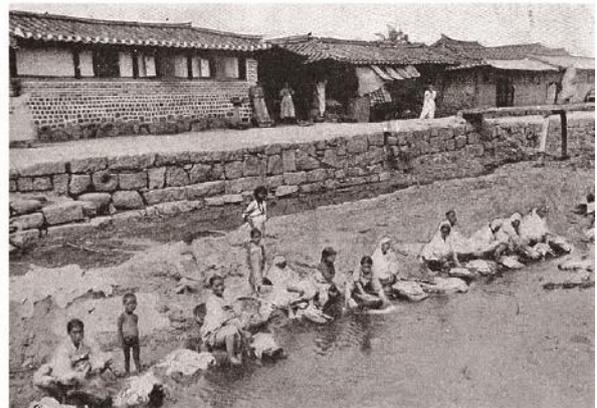
Cardo principal en 1894



Decumanus en 1888



Cardo secondaire en 1897



Decumanus naturel en 1904

Figure 87. Axes principaux de Hanyang

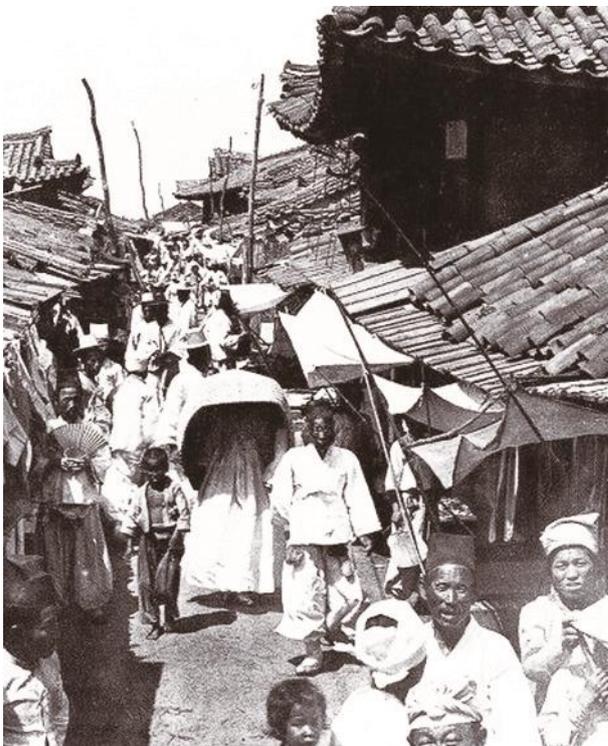


Figure 86. Petite rue et boutiques foraines.

L'apparition des boutiques foraines détériore la situation de la rue. Cela commence au début de la dynastie, mais après la guerre entre le Joseon et le Japon (1592-1598), à la faveur de l'affaiblissement du contrôle, puis avec le développement du commerce et de l'industrie du 18^e siècle, les échoppes envahissent la rue. À la fin de la dynastie de Joseon, on autorise enfin ces constructions illégales en voulant améliorer la rue.

La modernisation urbaine à la coréenne à la fin de la dynastie Joseon (1876-1910)

À la fin de la dynastie Joseon, l'occasion se présente de moderniser la capitale. On essaye enfin de changer la société après 500 ans, mais malheureusement cette tentative ne dure pas, interrompue par la colonisation japonaise.

Le changement du paysage original de Séoul après l'ouverture des portes de Joseon (1876)

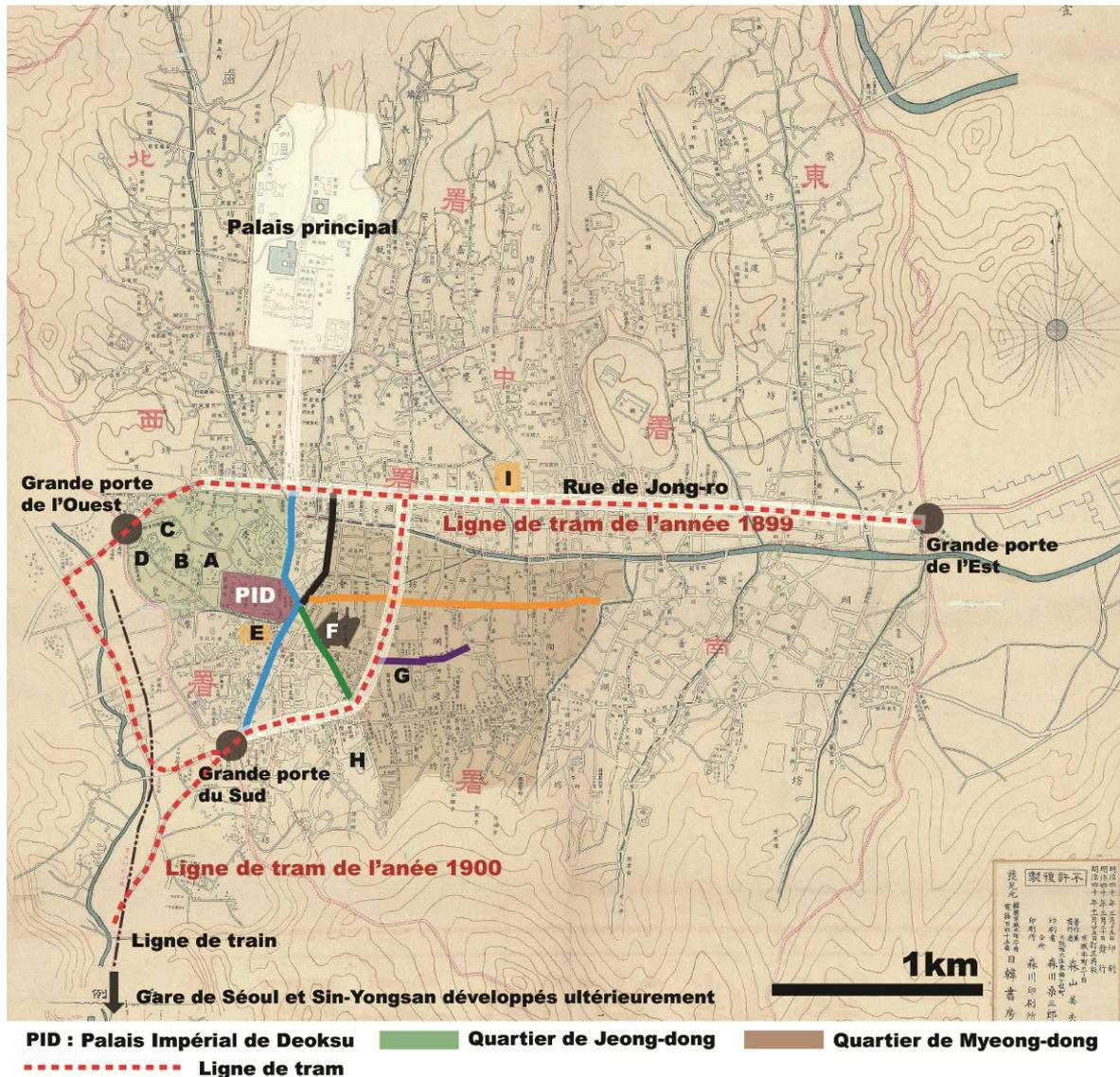


Figure 88. Plan d'urbanisme moderne pendant la période de l'Empire coréen (1897-1910) Carte de Gyeongseong parue en 1907

Source : <http://gis.seoul.go.kr/Information/Pavilion.jsp>

A : Légation du Royaume-Uni. B : Légation d'es États-Unis. C : Légation de la Russie. D : Légation de la France. E : Square. F : Autel de Dieux. G : Légation de Qing. H : Consulat du Japon. I : Parc de Tapgol.

À la fin de la dynastie de Joseon, l'aménagement urbain moderne n'a été réalisé qu'au-dessous de la rue de Jong-ro, surtout autour du palais impérial de Deoksu : à côté du palais impérial, les nouvelles rues principales sont proposées en forme de X. (Le quartier de Jeong-dong est développé pendant la période de l'Empire coréen et celui de Myeong-dong développé pendant la colonisation japonaise.)



Figure 89. Légations étrangères dans le quartier de Jeong-dong

Fermé par le rempart, Séoul a alors encore un air médiéval. Mais avec l'ouverture des portes d'Incheon, Busan et Wonsan sous le diktat du Japon, Séoul voit pendant trente ans de grands changements : le pays passe à ce moment-là de la société traditionnelle confucéenne du Moyen Âge à la société moderne. D'abord, l'architecture de style occidental transforme le paysage urbain : l'Arc de l'indépendance (1897, cette porte célèbre l'indépendance vis-à-vis de de l'ingérence de la dynastie chinoise), la cathédrale de Myeong-dong (1898), l'église de Jeong-dong (1897) et Seokjojeon (1910, un pavillon de style occidental dans le palais impérial de Deoksu).



Figure 90. Architecture de style occidental à la fin de la dynastie Joseon

- **Changements du paysage de la rue** : Le tram passe sur le *decumanus*, entre la porte de l'Ouest et Cheongnyangni (1899) et ensuite, sur le *cardo* secondaire (1900). Des lampadaires sont installés dans la rue de Jong-ro ainsi que des poteaux électriques et des téléphones (1900).
- **Changements de l'espace urbain** : Depuis leur arrivée, les Japonais se sont rassemblés au sud du ruisseau de Cheonggye, aux environs de Myeong-dong⁶⁸. Jeong-dong est un quartier pour les Occidentaux parce que la légation des États-Unis s'y trouve. Et Sinyongsan est développé comme zone militaire⁶⁹.

⁶⁸ Par rapport au Bukchon, zone résidentielle traditionnellement pour la classe supérieure, la densité démographique était basse au Namchon et les habitants étaient en général issus de la classe populaire. Les Japonais pouvaient donc s'y intégrer facilement, au contraire du Bukchon où ils ont du mal à pénétrer. Donc, cette séparation géographique par rapport au niveau économique entre les Coréens influence directement la formation du quartier japonais, puis accentue encore la ségrégation géographique entre les Japonais et les Coréens.

⁶⁹ Cette zone sera la base de l'armée américaine après la guerre civile (1950-1953).

Le changement le plus remarquable résulte de la destruction du rempart qui avait protégé le paysage original de Séoul pendant 500 ans. Ses huit portes, fermées le soir à 10 heures et ouvertes le matin à 4 heures, lui assuraient un rôle important pour la défense de la ville. Ce couvre-feu était aussi utile pour assurer l'ordre social. Les constructions de style



Figure 91. Arc de l'Indépendance de Joseon

occidental ont quant à elles beaucoup changé l'horizon de Hanyang. Par exemple, la cathédrale de Myeong-dong, sur la colline au pied du mont Namsan au nord, rappelle le paysage d'une ville européenne du Moyen Âge. En plus, l'Arc de l'indépendance (1897) remplace la porte Young-eun, symbole des relations diplomatiques inégales avec la Chine.

Construit par l'architecte russe Afanasy Ivanovich Seredin-Sabatin⁷⁰, à l'instar de l'arc de triomphe de Paris, il n'est pas mieux que celui-ci en termes d'échelle et de beauté plastique. À partir de cette période, Séoul, fortifiée par la nature et ses remparts, commence à transformer son paysage original monotone et la grandit verticalement et horizontalement.

L'aspiration à l'évolution urbaine des Coréens à la fin de la dynastie Joseon

Chez les Coréens, la volonté de développer la ville remonte au 18^e siècle, quand les savants du courant pratique ont voulu améliorer l'environnement et le paysage urbain en intégrant la science et la technique avancées de l'Occident. Voyageant souvent au Qing, ils fréquentent les savants chinois qui les pratiquent au contact des missionnaires puis écrivent des livres sur le sujet. Ils s'intéressent beaucoup à la ville, surtout, 박제가 PAK Che-ga (1750 - 1805), qui traite de problèmes urbains concrets dans son œuvre 北學議⁷¹ 북학의 [buka : y]: dans le chapitre « Brique », il préconise de se servir des briques comme matériau standard parce qu'elles sont plus résistantes contre l'eau et le feu, et font des maisons plus solides. Dans le chapitre « Rue », il insiste sur la nécessité d'une loi pour contrôler les échoppes illégales qui encombrant la rue. Dans le chapitre « Marché », il conseille de mettre les enseignes des magasins dans les grands axes commerciaux afin d'innover le paysage urbain. Il parle aussi des travaux d'assainissement. Si on avait fabriqué les briques et construit avec ce matériau, la ville aurait sans doute été renouvelée en moins de dix ans. Cela n'aurait pas été difficile, parce

⁷⁰ Entre 1890 et 1904, il a travaillé en Corée en tant qu'architecte. Il a construit à Séoul plusieurs bâtiments à l'europpéenne, surtout la légation russe, son oeuvre principale, où l'empereur Kojong s'est caché du Japon pendant un an. Aujourd'hui, ses oeuvres sont classées monuments historiques. Il est aussi l'un de deux témoins étrangers de l'assassinat de la reine de Kojong commis par les Japonais.

⁷¹ 北學議 signifie « science de l'Occident ».

que l'on connaissait la technique pour fabriquer les tuiles. Mais ces savants n'étaient pas hauts fonctionnaires mais chercheurs, et leurs idées ne trouvaient pas d'occasion d'être appliquées dans les politiques.

Ce courant pratique a néanmoins influencé les réformateurs de la fin du 19^e siècle. 박규수 PARK Gyu-su (1807-1877), le petit-fils de 박지원 PARK Ji-won, l'un des savants les plus importants du courant pratique, occupe le poste de troisième ministre du pays. À sa retraite, il réunit les jeunes et les encourage à réformer le pays suivant les nouvelles idées de l'école pratique diffusées dans les œuvres de PARK Ji-won (1737-1805). Influencés par cette réunion, 김옥균 KIM Ok-Kyun (1851-1894), PARK Yeong-hyo (1861-1939) sont devenus les principaux réformateurs de cette période. KIM rédige (1882) et présente un rapport intitulé 治道規則 지도규칙 [tʃidogjutʃik], « Les principes de l'aménagement de la voirie qui traite des moyens d'améliorer le paysage et la structure urbains du Joseon ». À ce moment-là, l'environnement urbain de Hanyang est problématique, tellement insalubre que tous s'accordent sur le besoin de moderniser la ville. Plus tard, PARK devient le maire de la ville de Hanyang, et essaye de l'améliorer conformément aux principes d'urbanisme proposés par Kim, en installant notamment un bureau d'urbanisme et un poste de police. L'autre réformateur, 서재필 Seo Jae-pil (1864-1951), fait des études au Japon et aux États-Unis, puis fonde l'Association de l'indépendance du Joseon et fait construire par Sabatin l'Arc d'indépendance (1897) imitant l'Arc de triomphe de Paris. À ce moment-là en Europe, les grandes villes venaient de terminer leurs grands projets d'urbanisme : les travaux de Regent street de l'architecte John Nash à Londres et la transformation de Paris sous le Second Empire par le préfet Haussmann, considérés en Asie comme les symboles de l'urbanisme moderne (Tokyo s'y est d'ailleurs référé pour sa rénovation urbaine). La modernisation urbaine de l'Europe influence aussi la modernisation urbaine de l'Empire coréen : on trouve une voirie en forme d'étoile autour du palais de Deoksu.

Quand le roi Kojong annonce que le Joseon est un empire nommé 대한제국 [dæhan: ʒæguk] Empire coréen (12 octobre 1897- 29 août 1910), et qu'il est par conséquent empereur⁷², il veut renouveler la capitale et le palais royal. Il nomme Ye Cha Yun maire de Hanseong (1896-1898), l'autre nom de Hanyang, lequel commence les travaux du réaménagement de la ville⁷³, surtout dans les environs du palais Deoksu. Fonctionnaire réformateur, il a voyagé aux États-Unis et a participé à l'Association de l'indépendance du Joseon. Bien qu'il n'ait exercé que pendant une période très courte, le résultat de ses actions est remarquable. On ne connaît

⁷² Autrefois, la Chine interdisait au roi du Joseon d'utiliser le titre d'« empereur ».

⁷³ 이태진(LEE Tae-jin), *고종시대의 재조명 (Second éclairage sur la période du roi Kojong)*, éd. 태학사 [tæhagsa], 2015, pp. 307-356.

pas exactement la nature du renouvellement, mais on sait qu'il y eut un aménagement de la voirie autour du palais Deoksu (le palais royal principal à cette époque), avec lequel on a créé le rond-point d'où rayonnaient plusieurs rues et les autres rues avoisinantes. Isabella Bird Bishop, après avoir visité Séoul pour la première fois avant des travaux d'aménagement de 01
채연 Ye Cha Yun, raconte que c'est la ville la plus insalubre du monde. Pourtant, trois ans après, elle revient en plein milieu de la rénovation et change d'avis, décrivant que la rue s'élargit et a été pavée, tout comme les caniveaux, ce qui permet d'y faire facilement du vélo, de ramasser, les ordures ; en plus, le long de la rue aménagée, les maisons modestes ont disparu, remplacées par des maisons en pierre avec des toits en tuile.

Séoul a tellement changé que l'on ne peut bien le reconnaître, surtout aux environs de la grande porte du Sud et celle de l'Ouest, les rues ont été élargies de dix-sept mètres et pavées. Ces rues étaient jadis des sentiers si malsains que le choléra s'y est développé. Mais maintenant, on n'y voit plus la boue. [...] Séoul est en cours de transformation, de la ville la plus insalubre en Extrême-Orient à la ville la plus propre, ici, ce que l'on ne peut pas ignorer, c'est que cette ville capitale est transformée de façon coréenne pas européenne.⁷⁴

D'après 강재연 KANG Jae-eon, les réformateurs ne veulent pas copier simplement les idées et les expériences des Européens, mais les réinterpréter et les appliquer selon les circonstances coréennes, sans détruire le potentiel de la tradition pour la modernisation à la coréenne⁷⁵. Pourtant, la colonisation japonaise interrompt la modernisation à la coréenne. Séoul est dorénavant modernisée par le Japon.

L'urbanisme pendant l'Empire coréen (1897-1910)



Figure 92. KIM Ok-Kyun et le Tchi'do'kyu'tchic

Durant l'Empire coréen, l'urbanisme moderne commence par l'aménagement de la voirie, dans lequel le 治道略論 치도약론 [tʃidojɔklɔn] et le 治道略則 치도약칙 [tʃidojɔktʃik] ont tenu un rôle important. Kim Ok-kyoon rédige ces deux travaux en voyageant au Japon⁷⁶, et les publie dans un petit ouvrage intitulé 治道規則 치도규칙 [tʃidoɟjutʃik], composé de deux parties: 치도약론 [tʃidojɔklɔn], une introduction, et 치도약칙 [tʃidojɔktʃik], qui parlent de l'importance de l'aménagement des rues. Selon l'auteur, il faut

⁷⁴ BIRD BISHOP Isabella, Korea and her Neighbors, éd.F.H.Revell.co, N.Y, 1897.

⁷⁵ 강재연 (KANG Jae-eun), 서양과 조선 (Occident et Joseon), éd. 학고재 (Hakojae), 1998.

⁷⁶ Les principes d'aménagement de la voirie par KIM s'est référé à la modernisation urbaine de Tokyo. Le Japon s'est ouvert aux étrangers en 1854, avait besoin de rénover la ville afin de garder le prestige du pays. Les rues se sont ainsi, élargies. On dit que cette ville a pris Paris et Londres comme exemple.

aménager préalablement les rues pour pouvoir développer l'industrie afin de faire prospérer le pays. Il propose dix-sept normes d'application, et insiste particulièrement sur l'hygiène. En effet, depuis que le choléra a atteint la Corée en 1879 pour la première fois, en 1886, en 1889 et en 1990, l'épidémie s'est développée dans tout le pays en faisant énormément de morts. L'hygiène des rues devient ainsi un sujet urgent et inévitable. Ensuite, avec l'ouverture du pays, Séoul accueille beaucoup d'étrangers, auxquels il aurait été honteux de montrer le désordre et l'état insalubre de la voirie. C'était une question relevant de la dignité de l'Empire coréen.

Malgré le choléra, les principes de l'aménagement de la voirie ne sont pas réalisés tout de suite à cause de la situation politique instable, mais à partir de la réforme de l'année de 甲午 (갑오 [gabɔ] 1894) jusqu'en 1905 (année où la Corée devient un protectorat japonais), la Corée traite le problème urbain et la réforme sociale de façon autonome. Voici les mesures d'urbanisme de cette période classées par catégorie :

- Mesures d'amélioration de l'hygiène urbaine : installation de bureaux de l'hygiène (1895), règles sanitaires (décret 115), règles préventives contre le choléra (décret intérieur 2), règles d'assainissement du choléra (décret intérieur 4), normes d'exécution de l'hygiène dans la capitale (1904).
- Mesures d'hygiène et concernant le paysage de la rue : 88 allocutions pour l'aménagement de la rue (1895), interdiction des échoppes (1895), normes de largeur de la rue dans la capitale (1896, décret intérieur 9), installation des monuments urbains (par exemple, l'arc d'indépendance en 1897).
- Mesures d'installation d'infrastructures : places (1897, la place Pagoda et la place à côté du palais de Deoksu), tramway (voir Fig. 88 : en 1899, la ligne de la porte de l'Ouest – rue de Jong-ro – Cheongnyangni, en 1900, la ligne de la rue de Jong-ro – porte du Sud – vieux Yongsan), réseau d'eau potable (1903).
- Mesures d'investigation agraire: installation du bureau de 양지아문 [jãɟjamun] (1898), qui s'occupe de la modernisation du système agraire, du bureau de 지계아문 [ɟigjɛamun] (1901), qui s'occupe de la modernisation du droit de la propriété foncière.

Par rapport aux mesures ci-dessus, le projet d'aménagement de la voirie (selon le décret intérieur 9) a pour but de rendre leur largeur originale à des rues telles que Jong-ro et Namdaemun-ro, envahies par les échoppes, et d'améliorer le paysage et l'hygiène de la rue. La rue principale est aménagée par l'État et la ruelle par les citoyens : chacun s'occupe du

Depuis la révolution industrielle, cet espace urbain est aménagé en Europe afin d'améliorer la situation malsaine des grandes villes. En Corée, qui affronte la modernisation urbaine sans être passée par l'industrialisation, on ne tient pas compte de l'hygiène concernant la place publique, mais on l'a considérée comme le symbole de la ville moderne.

Période de la transition : fin de l'Empire coréen et le début de la colonisation japonaise

Le changement urbain avec les nouveaux moyens du transport

Dans cette période de transition, le plus grand changement de l'espace urbain de Séoul est la mise en œuvre des nouveaux moyens de transport, que l'on peut observer sur les cartes. Sur la carte de 1907 (Nouvelle carte de Kyeongseong), on voit le tramway passer par la grande porte du Sud. Le tram est implanté en 1897 et le train entre Séoul et Incheon en 1899. À l'intérieur de la fortification, la voirie est ainsi réaménagée avec l'implantation des chemins de fer du tram et du train. La gare de Séoul (1910) est construite au faubourg de la grande porte du Sud et les rues autour des grandes portes sont développées⁷⁹. La transformation de la voirie s'accélère véritablement avec le projet de 市區改正 [sigugε3ǎ] (Projet de rénovation urbaine). Puis, sur la carte de l'année 1910 (*Kyeongseong-siga-jeondo*), on peut vérifier que le tram passe par la grande porte du Sud, que le rempart y est détruit et que les rues autour de la grande porte sont élargies. La destruction du rempart commence partiellement à partir de 1907, pour faire passer le tram plus facilement. Plus tard, la destruction du rempart est plus rapide, comme le montrent les cartes successives (Fig. 88 et 94). Les rues autour des grandes portes, surtout de la grande porte du Sud, s'élargissent et deviennent droites pendant la période de la colonisation japonaise. Cet aménagement de la voirie est exécuté en particulier au-dessous de la rue de Jong-ro (*decumanus* de Séoul), mais peu au-dessus, où on ne voit pas beaucoup le changement. En 1912, les Japonais y développent la rue d'Eulji-ro (Fig. 94, ligne pointillée orange) parallèle à la rue de Jong-ro, en séparant pour la première fois en Corée les voitures des piétons.

⁷⁹ Le faubourg des grandes portes constituent traditionnellement des axes importants pour le transport et le commerce: on y trouve donc de grands marchés depuis 18^e siècle: le marché de 이현 [ihjʌn] à côté de la porte de l'Est et de 칠패 [tʃilpæ] à côté de la porte du Sud.



L'apparition des nouveaux axes principaux

Le changement le plus remarquable de la morphologie urbaine de cette période est opéré par les nouveaux axes de la voirie. Le carrefour en forme de T des axes principaux originaux (*decumanus* et *cardo* secondaire : Fig. 94, ligne bleu ciel) est longtemps resté le centre économique et politique de la ville, mais désormais, la centralité urbaine est transférée plus à l'ouest. Avec l'implantation de la gare de Séoul (1900) dans le faubourg de la Grande Porte du Sud, le développement urbain a surtout lieu à l'ouest. On prolonge le *cardo* jusqu'à la Grande Porte du Sud (Fig. 94, ligne verte) : il commence au niveau du palais principal traditionnel de Gyeongbok, passe par le palais de Deoksu et finit à la Grande Porte du Sud. L'axe *decumanus* (rue de Jong-ro) n'a jamais perdu son importance, même quand les Japonais ont essayé de tenter d'attribuer le rôle de *decumanus* à la rue d'Eulji-ro, autour de laquelle se sont développés leurs quartiers. Jusqu'aujourd'hui, la rue de Jong-ro est considérée comme l'axe le plus important de Séoul, certainement parce qu'il a été implanté de façon rigoureuse et prudente selon les principes de la philosophie asiatique.

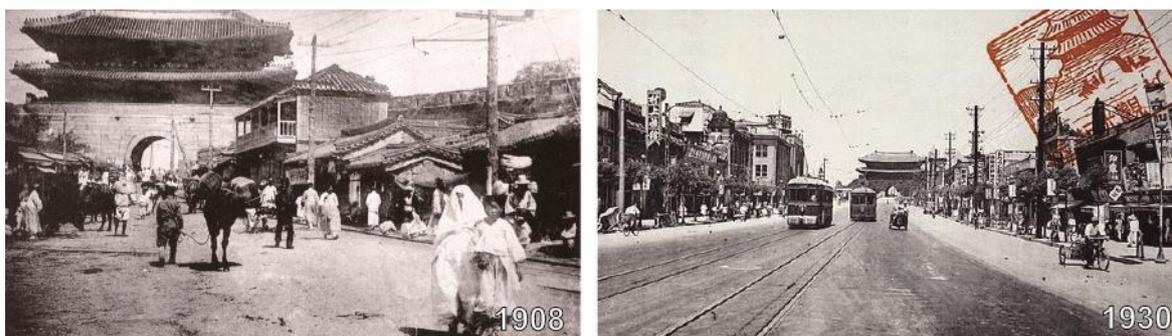


Figure 95. Avant et après la disparition du rempart de Grande porte de Sud et Installation du tramway

En résumé, au début de la dynastie Joseon, trois grands axes principaux sont conçus, très larges, destinés uniquement au passage des piétons. Ces grands axes sont pensés comme des espaces publics, comme une agora ou une place. Des commerces s'y développent, qui attirent toujours une grande foule.

Les rues anciennes du Joseon présentent la particularité pré-moderne de ne pas avoir la même largeur sur toute leur longueur : elles sont plus larges près du centre-ville et plus étroites près des remparts. Pourtant, à partir du 20^e siècle, avec l'apparition des moyens de transport, la fonction de circulation de la voirie s'est renforcée, de sorte que les rues importantes ont été modernisées : élargie et droite, chaque rue importante a ainsi la même largeur sur toute sa longueur.

La modernisation urbaine pendant la colonisation japonaise (1910-1945)

La colonisation japonaise est une période cruciale de la modernisation urbaine. En effet, le paysage urbain original de Séoul commence à changer à la fin de dynastie Joseon au 19^e siècle, puis le grand changement urbain a lieu durant la colonisation japonaise, une période de mutation où la ville et l'architecture traditionnelle se sont effondrées.

Sous la colonisation japonaise, l'urbanisme de Kyeongseong s'effectue en deux étapes : de 1912 à 1937, la modernisation de la voirie intramuros, et de 1934 à 1945, l'extension urbaine extramuros. Ces politiques d'urbanisme ne visent que l'exploitation de la colonie. Les Japonais étatisent très rapidement presque 60 % des terrains de la ville, grâce au recensement des terrains organisé pour introduire un système agraire moderne. En 1917, à Séoul, 40 % des terrains appartenaient à l'État, c'est-à-dire au gouverneur-général de Corée, 19 % aux Japonais, et seulement 25 % aux Coréens. Pourtant, en février 1917, la population de Séoul comptait de 253 154 personnes (58 063 ménages), dont 73 % étaient Coréens et 26 % Japonais.

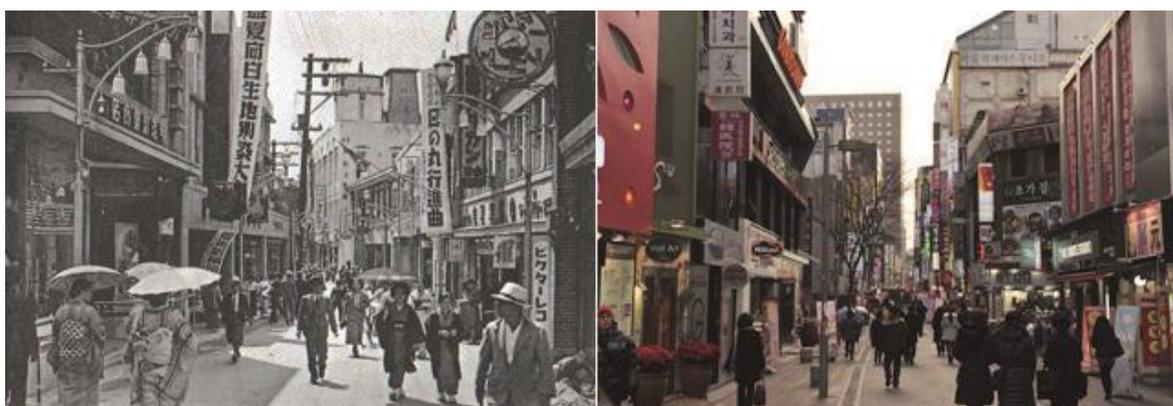


Figure 96. Paysage de l'ancien quartier résidentiel des Japonais

Pour la modernisation de la voirie de Kyeongseong, le Japon lance le Projet de rénovation urbaine. Or, ce projet a servi d'une certaine manière à l'accaparement de la propriété foncière par les Japonais : le gouverneur général de Corée cherche à transférer le centre économique de la rue de Jong-ro à la rue d'Eulji-ro, où les Japonais se sont installés en majorité, de sorte que le prix de leurs terrains augmente. Ce projet commence en 1912 et dure vingt ans, sur le modèle du projet de rénovation urbaine de Tokyo. Mais tandis que ce dernier cherche à réaménager la voirie, mais aussi à améliorer la vie des citoyens et les infrastructures (canalisations d'eau potable et des eaux usées), celui de Séoul se préoccupe uniquement de l'aménagement de la voirie. À Tokyo, dix ans se sont écoulés entre la préparation du projet et les arrêtés (1876-1888)⁸⁰, mais à Séoul, le plan d'exécution est rendu public un mois après que

⁸⁰ 東京都立大学都市研究センター (Institut d'urbanisme de l'Université métropolitaine de Tokyo), 東京：成長と計画(1868-1988) (Tokyo: urban growth and planning 1968-1988), 東京都立大学都市研究センター(Institut d'urbanisme de l'Université métropolitaine de Tokyo), 1988, pp. 23-25

le gouverneur général ait donné l'ordre de préparer un projet. Celui-ci est exécuté d'autorité sans recherches ni délibérations, ce processus est par conséquent considéré comme violent et insincère. Même Taiwan, autre colonie du Japon (1895-1945) a observé dix ans de préparation avant de mettre en pratique son projet de rénovation urbaine. Les études en vue d'améliorer la situation sanitaire aboutissent à l'aménagement des rues et à l'installation de canalisations d'eau potable et d'eaux usées⁸¹. En revanche, sans grands intérêts pour l'amélioration des conditions de vie des citoyens, le projet coréen est mis en œuvre dans plusieurs grandes villes, à commencer par Séoul, entre 1912 et 1929 : 25 des 47 axes projetés sont achevés, avec une chaussée adaptée pour les chevaux et les charrettes, et bitumée pour les rues dans lesquelles la circulation est intense. L'apparition des rues modernes modifie tout de même le paysage urbain de Séoul.

Or, l'aménagement de la voirie moderne intramuros n'est pas suffisant en termes de modernisation urbaine, car la population s'est concentrée en ville. En effet, le Japon, en guerre avec la Chine, industrialise la Corée pour en faire sa base de ravitaillement ; le Plan d'urbanisme général de la grande ville vise à accueillir la population urbaine croissante. L'idée du Japon est d'installer les Coréens au-delà du centre-ville, en aménageant les nouveaux quartiers résidentiels extramuros, ce qui explique ce plan d'urbanisme prévoit le remembrement et le lotissement des terrains.

Le Projet de rénovation urbaine (1912-1936) et l'aménagement de la voirie

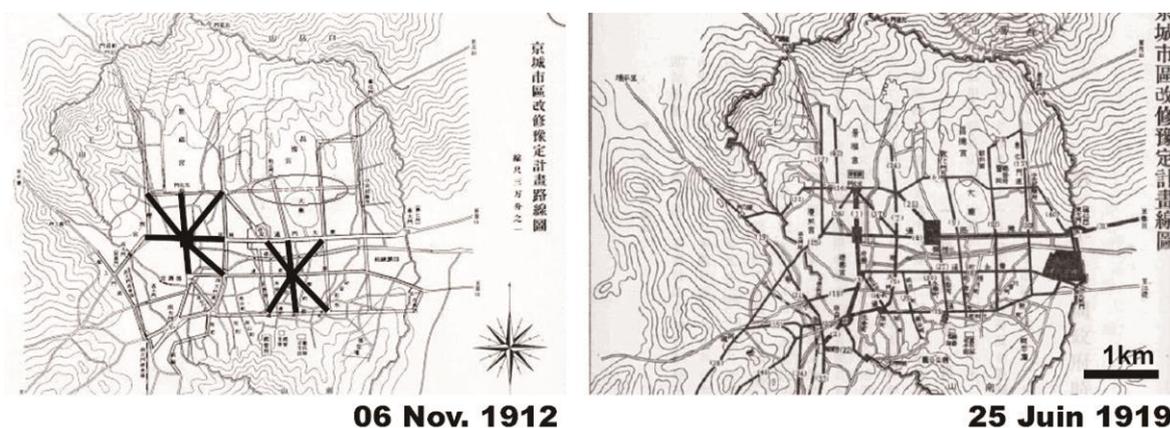


Figure 97. Modification du plan d'aménagement de la nouvelle voirie par le Projet de rénovation urbaine

En 1912, 29 rues projetées, et après cinq modifications, 47 rues décidées. Dans le projet de l'année 1912, on voit la voirie en étoile mais, dans celui de l'année 1919, on la voit disparaître.

⁸¹ 김기호 (KIM Gi-ho), « 일제시대 초기의 도시계획에 대한 연구: 경성부 시구개정을 중심으로 (Étude sur le plan d'urbanisme sous la colonisation japonaise concernant le Projet de rénovation urbaine de Gyeongseong) », 서울학연구 (Institute of Seoul Studies), n°6, éd. 서울시립대학교 (Université de Séoul), décembre 1995, pp. 41-66.

Le Projet de rénovation urbaine est le premier projet d'urbanisme proposé par les Japonais en Corée ; il s'organise en trois périodes, pendant lesquelles sont projetées 47 rues, dont trois seront abandonnées ensuite. 25 rues sont réalisées, dont 19 achevées entièrement et 6 partiellement ; résultat, jusqu'en 1929, 21 325 mètres de rues et 225 mètres de places sont créés.

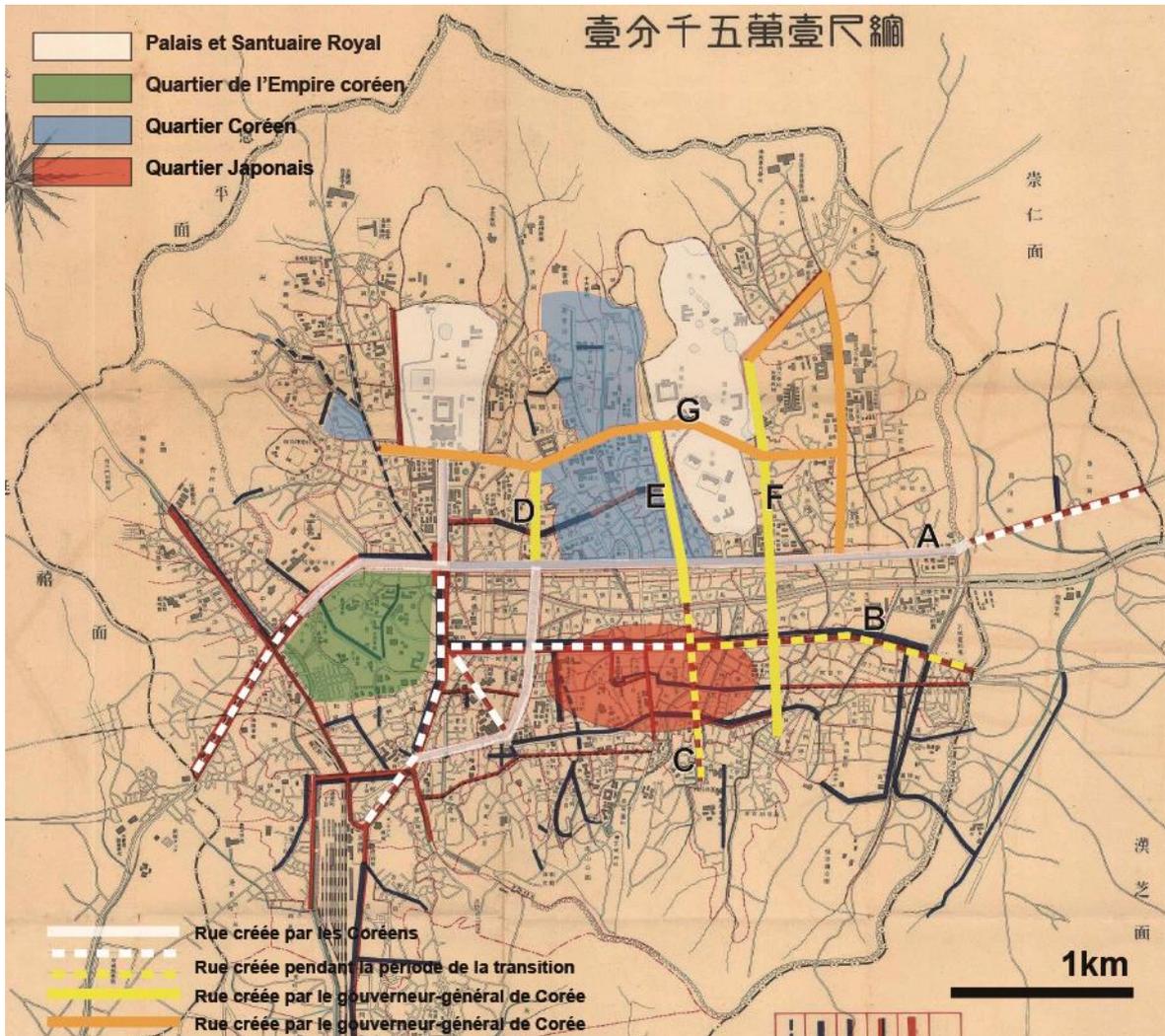


Figure 98. Situation des travaux d'aménagement de voirie de Séoul pendant la colonisation japonaise : Carte de Gyeongseong parue en 1935

Source : <http://gis.seoul.go.kr/Information/Pavilion.jsp>

Les Japonais ont voulu transmettre la fonction de centralité de la rue de Jong-ro (A) à la rue d'Eulji-ro (B), parce que les quartiers japonais se sont développés autour des rues Eulji-ro et Chungmu-ro (C) ; ainsi, la partie rouge présente les quartiers japonais. Par contre, au-dessus de la rue Jong-ro, les parties bleues marquent les quartiers de *tosi-hanok*, c'est-à-dire les quartiers des Coréens.

Avant le Projet de rénovation urbaine, la rue de Jong-ro (Fig. 98_A : ligne blanche) était le seul axe est-ouest. C'était aussi le plus important, sur lequel les commerces se sont développés, et où les gens affluaient. Après que l'Empereur ait choisi le palais de Deoksu comme palais impérial, l'axe de Jong-ro est devenu plus important, car il relie ce palais impérial à la zone Nord, où sont rassemblés les autres palais et les administrations. Mais les Japonais

espèrent affaiblir la fonction centrale de la rue de Jong-ro en rajoutant deux nouveaux axes est-ouest, la rue d'Eulji-ro (Fig. 98_B : ligne pointillée blanche/jaune) et la rue de Yulgok-ro (Fig. 98_G : ligne orange). En vue de déplacer la centralité économique, de la rue de Jong-ro à la rue d'Eulji-ro, ils délaissent la rue de Jong-ro⁸² et développent le quartier japonais près de la rue d'Eulji-ro⁸³. Cette discrimination du développement urbain provoque une inégalité économique entre les Japonais et les Coréens. Cependant, ils ne réussissent pas véritablement à détruire la structure urbaine fondamentale de la ville : la rue de Jong-ro garde toujours sa centralité urbaine. En conclusion, le Projet de rénovation urbaine s'est exécuté par des envahisseurs qui négligeaient la valeur historique et culturelle de la colonie, cela ne pouvait empêcher la ville de résister.

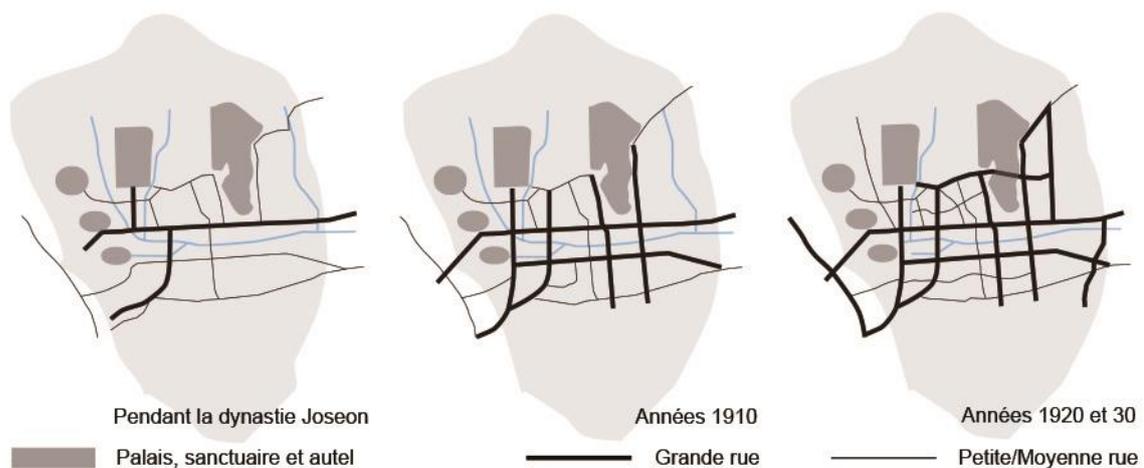


Figure 99. Évolution de la voirie intramuros par le Projet de rénovation urbaine.

1^{ère} période : 1913 -1918

À cette période, pour les Japonais, l'aménagement de la voirie sert à transférer la centralité urbaine de la rue de Jong-ro à la zone près du mont Namsan, où les quartiers japonais se sont formés. La particularité de cette période est l'installation de nouvelles rues d'orientation nord-sud. Traditionnellement, au-dessus de la rue de Jong-ro, se situent les palais et les équipements royaux, et d'après la philosophie du confucianisme, le chemin du roi et celui des peuples sont séparés de manière rigoureuse. Ainsi, pour protéger la zone de la famille royale, l'axe nord-sud est peu développé, excepté quelques rues reliant à la rue de Jong-ro, le palais de Gyeongbok, le palais de Changdeok et le sanctuaire des membres la famille royale. Dans

⁸² Journal de 동아 [dō: a], 9 janvier 1924: « On cure le ruisseau de Cheonggye puis, on laisse couvrir la rue de Jong-ro la terre du ruisseau; par contre, on assainit avec de l'eau le quartier commercial japonais: Myeong-dong. »

⁸³ 손정목 (SON Jeong-mok), 일제강점기 도시화과정연구 (*Étude sur l'état de la société urbaine sous la colonisation japonaise*), éd. 일지사 [iljisa], 1996, et 전우용 (JEON Woo-yong), 종로와 본정: 식민도시 경성의 두 얼굴 (« Jongno et Chungmu-ro: deux visages dans la ville de Gyeongseong colonisée par les Japonais »), 역사와 현실(*Histoire et réalité*), 2001, n° 40, pp. 163-193.

cette situation, en créant la rue d'Ujeongguk-ro (Fig. 98_D : ligne jaune), la rue de Donhwamun-ro (Fig. 98_E : ligne jaune) et la rue de Changgyeonggung-ro (Fig. 98_F : ligne jaune) qui traversent la ville du nord au sud, le Japon a voulu détruire la structure urbaine traditionnelle et démolir l'autorité de la famille royale. Le gouverneur-général de Corée a donc eu l'intention de se servir de la politique d'urbanisme comme outil de la colonisation.

2^e période : 1919-1928

On continue les travaux inachevés de la première période et on rajoute trois nouvelles voies. Pendant cette seconde période, l'endommagement historique est à son comble, surtout avec la construction des bureaux du gouverneur-général, qui cachent la vue du palais de Gyeongbok sur le *cardo* principal. On propose la rue de Yulgok-ro (Fig. 98_G : ligne orange), qui s'étend de l'est à l'ouest en reliant directement le palais de Gyeongbok à celui de Changdeok, où le roi séjourne en cas de besoin. Or, cette rue pénètre le sanctuaire royal, elle passe entre le palais de Changdeok et le sanctuaire des membres de la famille royale. Traditionnellement, deux sites sont liés, l'ensemble de ces deux zones a été bien protégé, mais le Japon viole intentionnellement la structure urbaine traditionnelle et l'autorité du royaume de Joseon.

3^e période : 1929-1936

En 1934, le Plan d'urbanisme général de la grande ville de Kyeongseong est promulgué, et le Projet de rénovation urbaine doit être terminé précipitamment. Durant cette dernière période, on ne propose pas de nouveaux axes, mais on essaye d'achever les travaux précédents et de renforcer le lien entre les rues déjà réalisées.

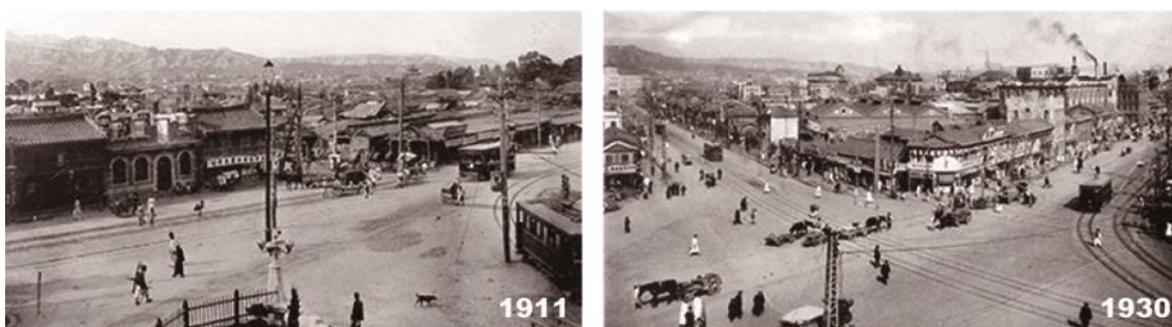


Figure 100. Création de la rue de Taepyeong-ro par les travaux du Projet de rénovation urbaine

Le plan d'Urbanisme Général de la Grande Ville (1934-1945) et extension urbaine de Kyeongseong



Figure 101. Kyeongseong dans les années 1930

Le Projet de rénovation urbaine ne s'est exécuté qu'intramuros, en proposant des nouveaux axes et en réaménageant les quartiers modernes pour les Japonais. Or, la population a augmenté de manière explosive : 241 000 habitants en 1915 et 724 000 en 1936. La forte concentration démographique exige l'extension urbaine de vieux Séoul. Pour ce faire, on promulgue des décrets-lois en 1934 pour exécuter le Plan d'urbanisme général de la grande ville, qui permet de développer les nouveaux quartiers résidentiels périurbains⁸⁴, dans lesquels on aménage pour la première fois les îlots modernes.

L'expansion démographique provoque plusieurs problèmes urbains, et le gouverneur général de Corée commence à recueillir des données statistiques pour préparer les « décrets d'urbanisme général de Joseon » (朝鮮市街地計劃令 [조선: sigaji: gehwek: ljō]). En 1922, l'Association de Recherche d'Urbanisme de Kyeongseong (경성도시계획연구회 [gjosō: tosi: gehwek: jonguhœ]) est créée, une organisation gouvernementale chargée de rédiger les actes

⁸⁴ Sous la colonisation japonaise, le remembrement moderne des terrains est exécuté dans dix secteurs de la ville de Gyeongseong : 5 secteurs sont terminés pendant la colonisation, le reste étant partiellement terminé (entre 40 et 95 %). Après l'indépendance et jusqu'aux années 70, on poursuit le remembrement des terrains pour le reste des secteurs. Pourtant, on garde la manière et le modèle proposés par les Japonais. Le paysage urbain s'est donc formé selon le plan d'urbanisme de la période de la colonisation. Aujourd'hui, ces dix secteurs sont classés comme zones de réaménagement ou en cours de réaménagement.

législatifs d'urbanisme, mais à cause du séisme de 1923 à Kanto, cette association doit interrompre ses recherches. Néanmoins, la ville de Kyeongseong examine de nouveau en 1924 les nombreuses données rassemblées concernant la zone d'aménagement concertée, et installe un bureau provisoire pour s'occuper de ce plan d'urbanisme, qui rend un premier volume du dossier d'analyse concernant les problèmes urbains. En 1927, on présente un grand projet très coûteux qui propose le remembrement des terrains du centre-ville et de la banlieue et l'aménagement des grandes artères pour que les faubourgs s'intègrent à la ville. Pourtant, faute d'argent, ce projet n'est pas réalisé tout de suite : on espérait que l'État couvrirait 40 % du budget, mais ce ne fut pas le cas⁸⁵. La ville de Kyeongseong justifie l'ampleur du projet en arguant des problèmes d'hygiène : selon elle, chaque année le taux de mortalité augmente plus que celui de natalité parce que la forte concentration démographique aggrave les conditions de vie. En 1929, la ville redemande au gouverneur général de Corée la permission d'exécuter ce plan d'urbanisme, cette fois-ci en réduisant d'un tiers la subvention de l'État demandée, laquelle est prise en charge par des investisseurs privés⁸⁶. Le gouverneur général de Corée accorde la dépense pensant qu'on ne peut plus ajourner le projet. Il prépare de son côté les décrets du Plan d'urbanisme dans tout l'Empire, compile les statistiques de la condition urbaine, puis publie en 1929 le dossier explicatif du Plan d'urbanisme général de Kyeongseong sous le titre de 경성도시계획서 [gǳŏsŏ: tŏsi: gŏhwŏksŏ], qui présente les zones d'aménagement concerté. Ce dossier traite le *zoning*, la voirie, le chemin du fer, les places et les canalisations d'eau potable et d'eaux usées.

Au début, on pense réaménager les quartiers résidentiels coréens de Bukchon intramuros, mais on change ensuite de principe d'urbanisme. En janvier 1929, l'Association de recherche d'urbanisme de Kyeongseong invite NAOKI Rintaro(直木倫太郎), le chef du bureau d'aménagement de Tokyo, à une conférence. Celui-ci leur conseille de développer les faubourgs à la place des zones intramuros. Il évoque le développement des quartiers résidentiels en banlieue à travers le modèle de la cité-jardin. Selon lui, le remembrement des terrains du centre-ville est moins facile et moins rentable que celui de la banlieue. Au centre-ville, on ne peut pas créer assez de parcelles pour attirer les investisseurs, et l'on doit chasser les habitants, c'est-à-dire les Coréens, par coercition. Il paraissait plus efficace de persuader les Coréens en présentant les atouts de la vie dans le quartier résidentiel périurbain afin qu'ils y emménagent volontairement. Donc on développe les anciens faubourgs au lieu du centre-ville, éloignant les Coréens du centre tenu par les Japonais. Les nouveaux quartiers de banlieue rappellent aux urbanistes les quartiers résidentiels à la japonaise de la banlieue de Tokyo. Voici la description de ce quartier par SHINA Minoru(椎名實): « C'est un quartier sécurisé et entouré

⁸⁵ Journal 동아[dŏ: ŏ], le 19 août 1928.

⁸⁶ Journal 동아[dŏ: ŏ], le 5 mars 1929.

de la nature, chaque maison a un jardin que l'on peut voir depuis le salon, avec vue vers la nature telle que la montagne mais l'autre côté la maison touche tout de suite la rue. ⁸⁷» C'est une sorte de cité-jardin⁸⁸, composée d'un modèle de maison moderne nommé 문화주택 [munwa: zu:tek] (maison culturelle ⁸⁹). Ce quartier résidentiel possède un coefficient d'occupation des sols très bas, et il est situé en pleine nature.

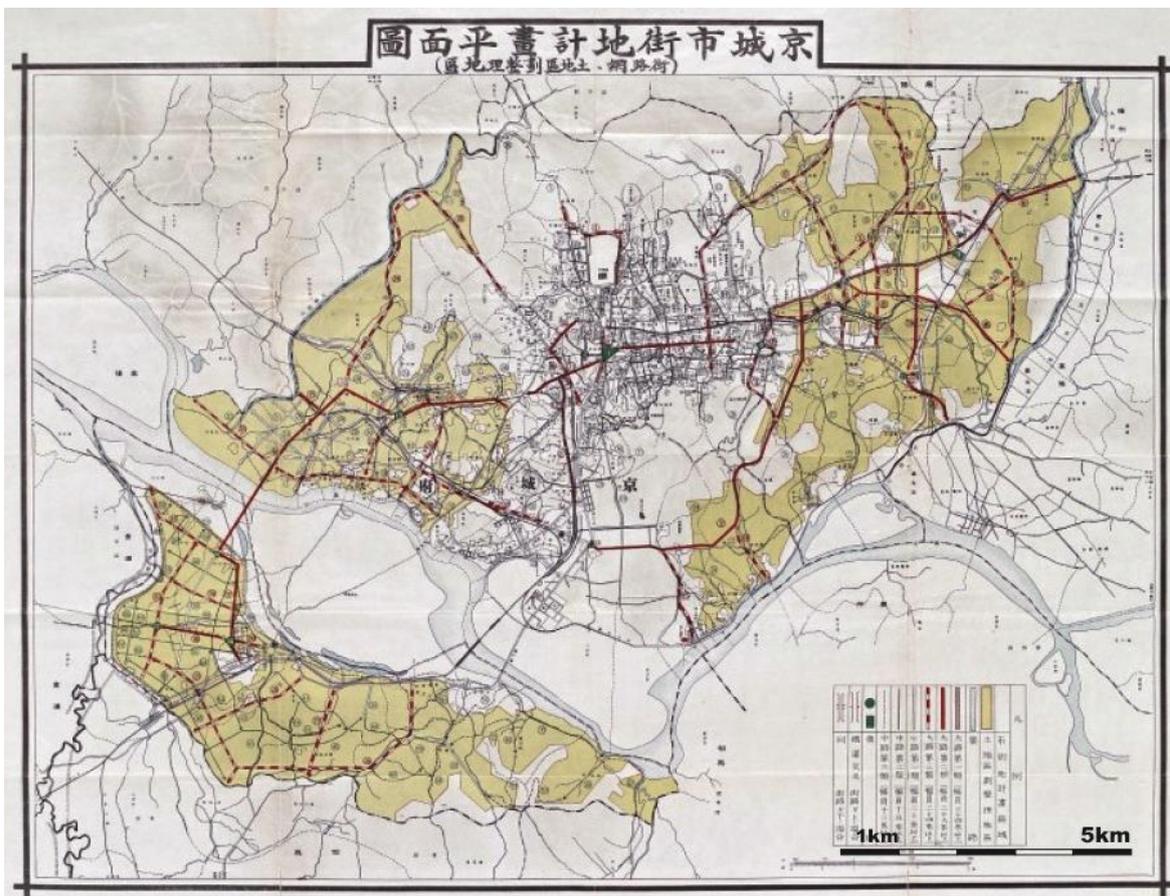


Figure 102. Carte du Plan d'urbanisme général de Kyeongseong parue en 1936.

Source : <http://gis.seoul.go.kr/Information/Pavilion.jsp>

Cette carte montre l'extension urbaine, les parties jaunes représentent les nouvelles zones aménagées par le remembrement moderne des terrains.

Enfin en juin 1934, le gouverneur général de Corée présente le code de l'urbanisme pour les villes du Joseon et les décrets d'urbanisme général de Joseon. La ville de

⁸⁷ 椎名実 (SHINA Minoru), 「京城土地区劃整理事業の体験」(Expériences des travaux du remembrement moderne des terrains à Kyeongseong), 『区劃整理』(Remembrement des terrains), No.4-10, pp. 64-65, 1938

⁸⁸ Au Japon, la cité-jardin d'Howard a été présentée en 1910 à l'occasion d'une publication du bureau de la région provinciale du ministère de l'Intérieur. Puis, les magnats de la finance de cette époque, les Shibouzawa père et fils, ont développé les quartiers résidentiels luxueux dans la banlieue de Tokyo, appelés Tenenzohou. Puis le principe de la « cité-jardin » est introduit en Corée au début des années 1920.

⁸⁹ En interprétation directe, il s'agit du logement culturel lors de la modernisation des logements. Le mot *mounwha* (culture) a été beaucoup utilisé en Corée, en signifiant « occidental » ou « moderne ». Cette interprétation est issue de l'acceptation japonaise.

s'est manifesté au bout d'un mois, le gouverneur général donne l'ordre à la municipalité d'exécuter les travaux. Par conséquent, pendant la colonisation, tous les remembrements des terrains sont ainsi lancés par les pouvoirs publics. Pour le développement des quartiers résidentiels dans les anciens faubourgs intégrés à la circonscription administrative, on préempte des terrains de 52,3 km² pour le remembrement, mais on évite les zones où les maisons particulières sont très denses, celles de plus de 75 mètres d'altitude et celles sur la rive du fleuve Han. Enfin, on établit trente secteurs et prévoit de finir les travaux en dix ans. Pourtant, avant l'indépendance (1945), les travaux n'ont été lancés que dans dix secteurs de 18,54 km², et parmi eux, seules cinq zones ont vu la fin des travaux (Tableau 2 et Fig. 104).

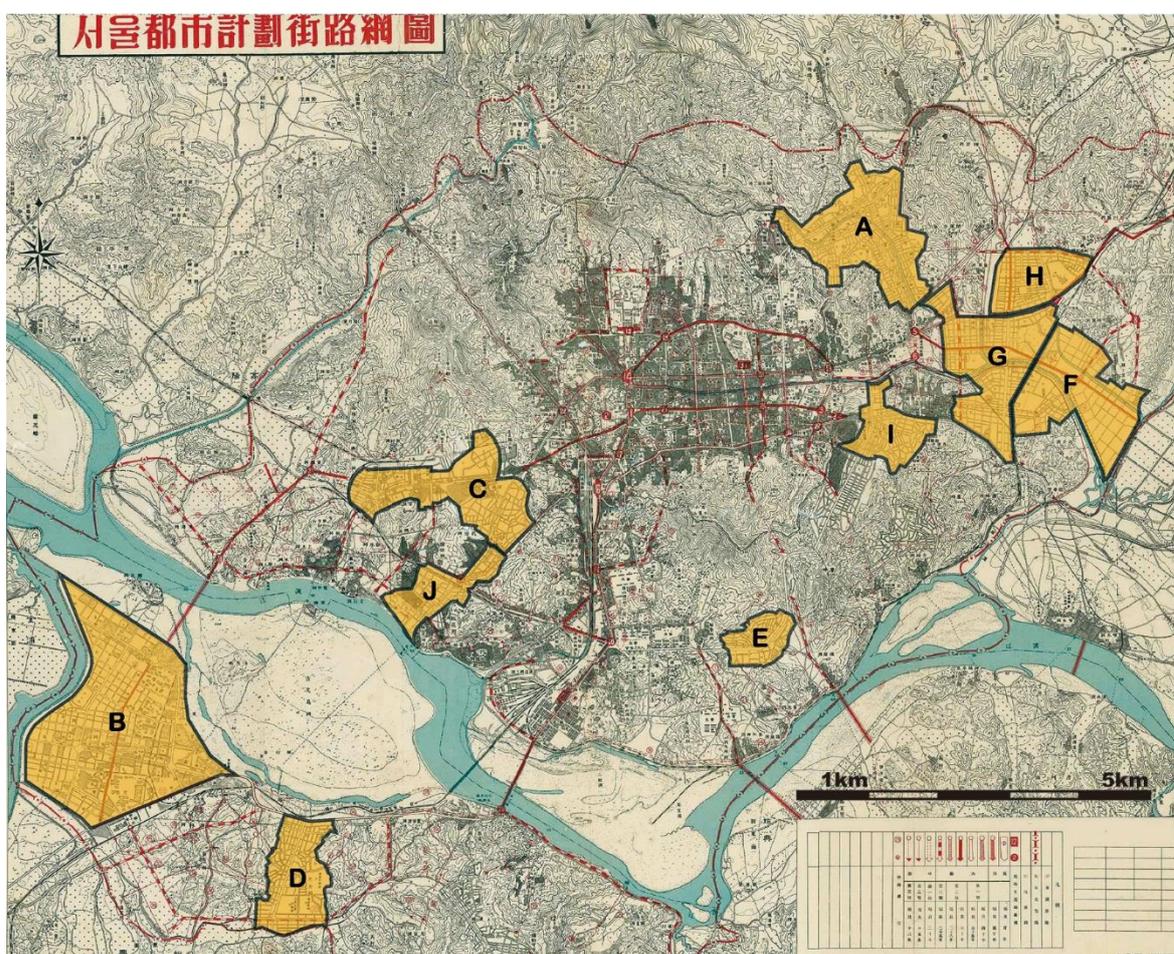


Figure 104. Nouveaux secteurs résidentiels en dehors du vieux Séoul (1953) après l'indépendance et la guerre coréenne.

Source : <http://gis.seoul.go.kr/Information/Pavilion.jsp>

On voit sur cette carte (se référer au Tableau 2) les 10 zones de travaux de remembrement des terrains projetées pendant la colonisation japonaise ; parmi elles, les zones A, B, C, D, E ont été achevées avant l'indépendance.

Ces dix secteurs sont comme aménagés en zones résidentielles, industrielles ou commerciales. Le remembrement des terrains permet d'évincer suffisamment de propriétaires pour aménager la route qui dessert le quartier et construire les équipements nécessaires à un quartier résidentiel : école, mairie, parc et marché officiel. Il apparaît que la théorie de l'unité de

voisinage a beaucoup influencé les types, la dimension et le nombre des équipements. L'acteur principal de l'urbanisme de Kyeongseong, YAMAOKA Keisuke(山岡敬介), ingénieur du gouverneur général, propose dans une conférence en avril 1936 de soustraire 25 à 30 % de la surface de chaque parcelle lors des travaux du remembrement des terrains pour l'aménagement de la voirie et des équipements collectifs du quartier. On dit aussi qu'il a adapté l'unité de voisinage pour aménager le quartier résidentiel dans les nouveaux secteurs.

Le remembrement moderne des terrains a déjà été éprouvé au Japon : apprécié parce qu'il n'a pas été financé par l'État mais par les investisseurs privés, il a été critiqué dans le sens où ce projet d'urbanisme est utilisé favorablement pour les profits de ces derniers. Les urbanistes japonais ont ainsi beaucoup regretté que le Japon n'ait pas respecté le plan d'urbanisme général de l'ensemble de la ville. En revanche, les urbanistes du gouverneur général de Corée et de la ville de Kyeongseong expriment leur fierté quant à l'aménagement urbain global selon le plan qu'ils ont proposé. KIJIMA Kumetaro(木島桑太郎), un responsable de ces travaux, affirme ainsi que c'est à Joseon que l'on trouve l'esprit de l'urbanisme véritable⁹¹. Les Japonais ont cru réaliser un idéal, mais c'est parce qu'ils pouvaient agir dans la Corée colonisée sans grands obstacles.

Période	Secteur	Emploi des terrains	Taux de la zone résidentielle	Période des travaux	Surface du secteur	Taux de réduction du terrain	Taux de l'achèvement (en 1945)
1ère période	A_Donam	résidentiel	98%	1937-1941	225.78ha	21%	100%
	B_Yeongdeungpo	industriel+ résidentiel	15%	1937-1941	525.95ha	23.8%	100%
	C_Daehyeon	résidentiel	98%	1938-1942	158.01ha	28%	100%
2ème période	D_Beondae		90%	1939-1942	89.58ha	28.4%	100%
	E_Hannam	résidentiel	100%	1939-1942	40.99ha	26%	100%
	F_Sageun	Industriel	indéfini	1939-1942	173.22ha	31%	95%
	G_Yongdu	Industriel	indéfini	1939-1943	194.38ha	28%	70%
3ème période	H_Cheongnyangni	commercial+ résidentiel	99%	1937-1944	110.08ha	28%	50%
	I_Sindang	résidentiel	95%	1939-1944	151.40ha		50%
	J_Gongdeok	résidentiel+ indéfini	95%	1937-1944	148.76ha		40%

Tableau 2. 10 zones du remembrement des terrains lancées avant l'indépendance (1945)⁹².

⁹¹ KIJIMA Kumetaro(木島桑太郎), 「諸家の新年ご挨拶」 (Discours du nouvel an des experts), 『区劃整理』 (Remembrement des terrains), N° 5-1, pp. 1-2, 1939

⁹² 손정목(SON Jeong-mok), 일제강점기 도시계획연구(Étude sur l'urbanisme sous la colonisation japonaise), éd. 일지사 [iljisa], 1990, p. 296

Les limites du remembrement des terrains basé sur le Plan d'urbanisme général de la grande Ville

En tant que dominateurs, les urbanistes japonais peuvent projeter et réaliser le Plan d'urbanisme de Kyeongseong selon leur idéal. Ce plan d'urbanisme est très théorique et ne prend pas en compte la réalité de la Corée. Au Japon, jusque dans les années 30, le taux de réduction des terrains se situait entre 10 et 20 %, puis, après les normes de remembrement des terrains présentées en 1933 par le ministère de l'Intérieur, le taux de réduction ne dépasse plus 25 %. En Corée, le taux atteint 25 %, causant la dégradation du quartier résidentiel. Quand l'habitant originaire ne peut pas récupérer son terrain parce qu'il est trop réduit, on lui paye ses frais de déménagement. Cette politique oppressive envers les Coréens répond à leur statut de colonisé ; on n'a jamais démoli plus de 200 maisons à la fois au Japon. En tout cas, en Corée, grâce au taux très élevé de réduction des terrains, on construit de grandes routes, de plus de 30 mètres de large, et des équipements publics tel que des écoles, des places et des marchés. Néanmoins, ce taux de la réduction très élevé réduit énormément les parcelles, entre 33 et 50 m² : plus de 30 % des parcelles font moins de 33 m², et on s'inquiète d'y voir apparaître le mal-logement. Ces nouveaux quartiers résidentiels coréens ne ressemblent donc pas à la cité-jardin à la japonaise, composée de maisons modernes avec jardin en pleine nature, sur des parcelles de 200 à 300 m² au moins. Sur la petite parcelle de ce nouveau quartier résidentiel, les Coréens construisent principalement des *tosi-hanok* en forme de U avec une cour centrale, parce que c'est le meilleur modèle de logement compact adapté aux très petites parcelles⁹³.

Pendant les années 30, le Japon utilise le Joseon comme base de ravitaillement pour l'invasion de la Chine ; il change ainsi le système économique du Joseon, qui privilégie alors l'industrie d'armement par rapport à l'agriculture traditionnelle. Ceci déclenche l'exode rural et la surpopulation des villes : les agriculteurs deviennent des ouvriers urbains, et s'installent dans les zones périurbaines qui se sont développées très vite et sans concertation ni réflexion. Ils sont confrontés à beaucoup de problèmes, tels que l'insalubrité et le manque de logement dans ces agglomérations urbaines qui n'ont connu aucun aménagement jusque-là. Le gouverneur général promulgue ainsi en 1934 les décrets d'urbanisme général de Joseon pour aménager les agglomérations urbaines.

⁹³ 김주야 (KIM Joo-Ya) et 이시다 주니치로 (ISHIDA Jun'ichiro), 경성부 토지구획정리사업에 있어서 식민 도시성에 관한 연구 (« A study of Colonial Urbanisme in Kyeongseong Land-readjustment: Etude sur la caractéristique de la ville colonisée de Gyeongseong par rapport au remembrement des terrains »), 대한 건축학회논문집 (*Bulletin de recherches de la société d'architecture*), avril 2009, p. 177.

Les décrets d'urbanisme général de Joseon, appliqués pour la première fois le 20 novembre 1934 à Najin, sont appliqués jusqu'en 1944 dans 43 villes. Le gouverneur général décide du plan d'urbanisme des villes en fonction de ces décrets, en publiant l'instruction de la décision du Plan d'urbanisme dans chaque agglomération. D'abord, on analyse l'évolution de la population de chaque ville de manière statistique, puis on estime l'évolution de la population à 30 ans. Par exemple, pour Kyeongseong, on analyse les mouvements de la population entre 1916 et 1933, puis on en déduit la croissance future de la population. Selon cette équation, la population de Séoul de l'année 1965 est estimée à 1 141 486 habitants (en réalité, la population cette année-là sera trois fois plus nombreuse). Ensuite, on définit la densité idéale : 100 m² par personne (1 hectare pour 100 personnes). On ne sait pas exactement d'où vient cette méthode : elle se réfère sans doute à l'exemple du Japon, où la densité idéale de la population urbaine est établie à 181,9 m² par personne⁹⁴. Enfin, on situe la périphérie à cinq kilomètres du centre pour que l'on puisse le rejoindre en une heure à pied. Ce plan de l'urbanisme prend en compte pour la première fois la voiture dans l'aménagement de la voirie. Pendant la colonisation, en Corée, il n'y a que 8 000 à 10 000 voitures au maximum⁹⁵, mais on considère le parc automobile estimé trente ans après, à savoir 2,5 automobiles pour 1 000 personnes, comme dans les pays avancés. Cette estimation est absurde, obtenue en se référant à la situation japonaise : à cette période-là, il y a 4,6 voitures pour 1 000 personnes à Tokyo, 2,53 à Osaka, 2,78 à Kyoto et 2,17 à Nagoya⁹⁶. Les artères pour la circulation des voitures sont créées à partir de ces chiffres. On détermine d'abord les lignes principales (de 24, 28 et 34 mètres de large), puis on place de nombreuses voies secondaires parallèles entre les artères (de 12, 15 et 20 mètres), en formant une structure urbaine en grille. Ensuite, on relie les îlots créés par le remembrement des terrains par des petites rues (moins de 12 mètres), en utilisant le Diagramme de la division du quartier, qui morcelle les nouveaux terrains. Pour l'ensoleillement, on fixe la hauteur des bâtiments des deux côtés des rues (Tableau 3).

Zone	Limite de hauteur	
	Hauteur absolue du bâti	par rapport à la largeur de la rue
Résidentiel	20m	x1, 25
Commercial	31m	x1, 5
Industriel	31m	x1, 5
Sous-développé	31m	x1, 5

Tableau 3. Limite de hauteur des bâtiments pendant la colonisation japonaise (1910-1945) selon Les décrets d'urbanisme général de Joseon ⁹⁷.

⁹⁴ 朝鮮總督府 (Gouvernement-général de Corée), 木浦市街地決定理由書 (*Note explicative de la décision du plan d'urbanisme de la ville de Mokpo*), 1937, pp. 16-20.

⁹⁵ 손정목 (SON Jeong-mok), 일제강점기 도시화과정연구 (*Étude sur l'état de la société urbaine sous la colonisation japonaise*), éd. 일지사[iljisa], 1996, p. 358.

⁹⁶ Extrait de 日本都市年鑑 (*Annuaire des villes japonaises*) de 1935.

⁹⁷ 정인하 (JUNG In-Ha), «일제 강점기 시가지계획 결정이유서에 나타난 시가활표준도에 관한연구 (A Study on 'Land Division Standard Drawing' in the Decision Reason Statements for Town Planning: Analyse de diagramme de la Division du Quartier dans le dossier des critères de la décision du plan

En excluant l'investissement privé, à la différence du Japon, l'État ne peut pas financer seul ce plan d'urbanisme, et il n'est pas exécuté dans la totalité de la ville. Pourtant, il influence et change la morphologie urbaine coréenne même après l'indépendance. Après avoir établi le plan d'urbanisme, le gouverneur général choisit soixante et un secteurs dans tout le pays pour le remembrement des terrains. En fait, ce système du remembrement des terrains a commencé au début du 18^e siècle avec la modernisation du remembrement agraire du Japon. Vers 1860, ce système était déjà très courant au Japon⁹⁸, avant d'être institutionnalisé en 1897, puis stipulé précisément en 1919 dans le Code de l'urbanisme en s'inspirant principalement du système allemand de remembrement⁹⁹. Ce système a notamment été appliqué au Japon pour résoudre les problèmes des zones périurbaines apparus depuis les années 1910.

Après avoir étudié les points défectueux du code de l'urbanisme du Japon par rapport au remembrement des terrains, le gouverneur général de Corée en améliore les normes et les définit plus en détail dans les décrets d'urbanisme général de Joseon. Dans l'article 42, on peut lire la définition du remembrement des terrains à la coréenne :

Le remembrement des terrains a pour but d'améliorer l'usage du terrain, pour cela on peut modifier le terrain par l'échange, par la division et par le regroupement ou on peut installer, modifier et supprimer la rue, la place, la rivière et le parc¹⁰⁰.

Grâce au remembrement moderne des terrains, la valeur foncière augmente, et il est possible de couvrir les frais des travaux avec cette plus-value foncière, évitant ainsi de développer la périphérie avec un budget insuffisant, ce qui explique aussi que ce système est appliqué en Corée jusque dans les années 1960, même après l'indépendance. Pourtant, son application coréenne a aussi des faiblesses : il n'aménage que des terrains, sans composer le quartier résidentiel¹⁰¹. Il est donc nécessaire de créer le quartier résidentiel périurbain, sur le modèle de l'unité de voisinage.

d'urbanisme)», 대한건축학회논문집 (Bulletin de recherches de l'Académie d'Architecture de la Corée) section de planification architecturale, n°254, décembre 2009, p. 253.

⁹⁸ Andre Sorensen, *The Making of Urban Japan*, London, Routledge, 2002, p.123.

⁹⁹ Franz Adickes a développé le système du remembrement des terrains en Allemagne. En tant que maire de la ville de Francfort, il a réalisé le remembrement des terrains lors de l'aménagement de Francfort-sur-le-Main. Il l'a institutionnalisé en 1902 puis aussi inséré en 1918 dans la Loi sur le logement de la République fédérale d'Allemagne : il put ainsi l'appliquer dans toute l'Allemagne.

¹⁰⁰ 손정목 (SON Jeong-mok), 일제강점기 도시화과정연구 (*Étude sur l'état de la société urbaine sous la colonisation japonaise*), éd. 일지사[iljisa], 1996

¹⁰¹ 김동욱 (KIM Dong-wook), « 토지구획정리사업의 고찰과 개선방안 (« Réflexion sur les travaux du remembrement moderne des terrains et l'amélioration de ces travaux) », 국토정보 [gukto: ʒjɔbɔ](Information du territoire national) », n° 175, 국토연구원 (Korea Research Institute for Human Settlements, KRIHS), mai 1996

Le projet de remembrement moderne des terrains et la méthodologie

Le Diagramme de la Division du Quartier

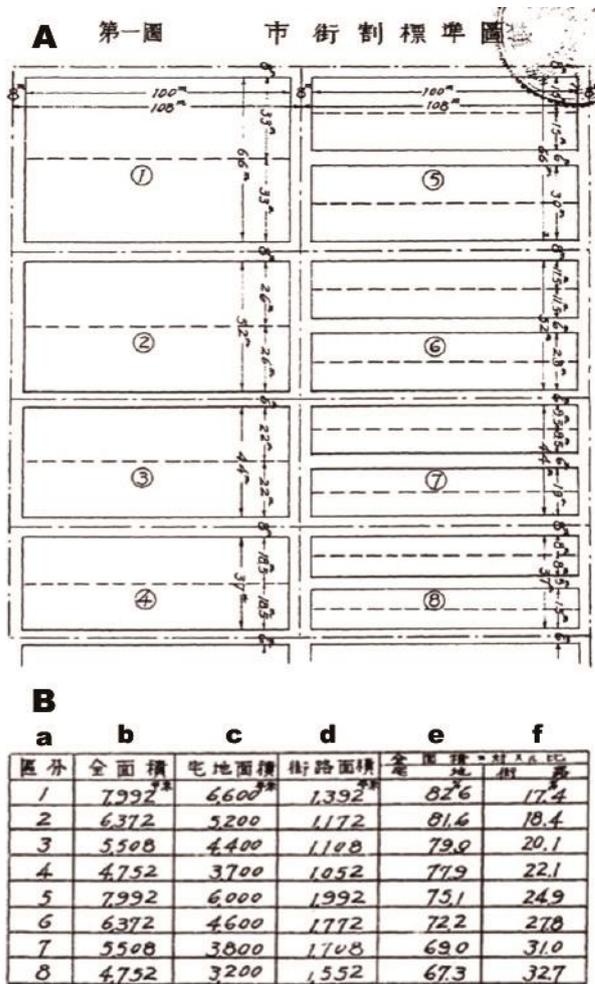


Figure 105. Diagramme de 市街割標準圖 (1937).

A : Division de l'îlot et de la voirie

B : Tableau de superficie

a : n° de type d'îlot du diagramme ;

b : superficie totale ;

c : superficie de terrain ;

d : superficie de voirie ;

e : pourcentage du terrain (b/a) ;

f : Pourcentage de la voirie(c/a).

Source: 국가기록원 (National Archives of Korea), n° de documentation CJA0022534.

Ce diagramme sert à la division des terrains lors du remembrement moderne. En établissant le Plan d'urbanisme général de la ville, les urbanistes du gouverneur général auraient consulté huit références japonaises en la matière, dont 都市計劃調査資料 及び 決定標準 et 土地區劃整理設計標準¹⁰² présentent ce diagramme. Il est mentionné dans ces dossiers plus ou moins comme suit :

Prioritairement, l'artère est placée de manière à faciliter la circulation, et ensuite les autres rues sont tracées selon la taille des immeubles et de leurs emplacements. Or, selon la fonction et la période, la taille de bâtiment adéquate change : en effet, il est difficile de fixer la taille appropriée des emplacements. Donc, selon les situations, on peut choisir l'un des différents gabarits de rue et d'îlot que le Diagramme de la division du quartier¹⁰³ propose.

Sur ce diagramme, nous lisons et retenons trois éléments : premièrement, on reconnaît huit îlots de forme rectangulaire de différentes tailles. Leur largeur est fixée à 100 m, mais la profondeur change : 16, 19, 23, 30, 37, 44, 52, 66 mètres ;

deuxièmement, deux types de rue sont proposés, de largeurs différentes : 6 et 8 mètres ;

¹⁰² 都市計劃調査資料 及び 決定標準 (Dossiers d'étude du plan d'urbanisme et des critères de la décision), octobre 1928; et 土地區劃整理設計標準 (Normes du plan du remembrement des terrains), Ministère de l'Intérieur, juillet 1933.

¹⁰³ 朝鮮總督府 (Gouvernement général de Corée), 仁川市街地決定理由書 (Note explicative de la décision du plan d'urbanisme de la ville d'Incheon), 1937, p. 24.

troisièmement, la superficie de chaque îlot et celle de la voirie sont calculées en pourcentage, à apporter au taux de réduction des terrains (Fig. 105_B-f).

Le Diagramme de la division du quartier régit les principes de la formation des îlots, définis par trois caractéristiques relatives aux îlots : 1) l'îlot est normalement composé de deux rangs ; 2) l'îlot est de forme rectangulaire ; 3) les côtés longs sont orientés est-ouest. Les références japonaises précitées indiquent quelques normes principales qui ont influencé l'établissement du diagramme. Selon, 都市計劃調査資料 及び 決定標準(*Dossiers d'étude du plan d'urbanisme et des critères de la décision*, octobre 1928):

1) La forme de l'îlot : en général, la forme de l'îlot est rectangulaire, sans courbe ou forme irrégulière. Si l'îlot n'est pas rectangulaire, ses arêtes au moins doivent former équerre.

2) La disposition des îlots : si l'îlot se situe à côté de la route principale, le côté long de l'îlot doit être parallèle à la route. Si ce n'est pas le cas, l'îlot doit être placé selon la topographie, l'orientation, la vue et la direction du vent.

Cette référence présente le tableau qui définit la taille des îlots :

Classe de l'îlot	Zone résidentielle		Zone commerciale		Zone industrielle	
	Côté court	Côté long	Côté court	Côté long	Côté court	Côté long
Spéciale 1ère	60-80	160-200				
1ère	50-60	140-160	45-55	130-140	80-120	160-200
2ème	40-50	120-140	35-45	120-130	40-80	100-160
3ème	30-40	100-120	25-35	100-120		
4ème	20-30	80-100	20-25	80-100		

Tableau 4. Classement selon la taille de l'îlot dans les dossiers d'études du plan d'urbanisme et des critères de la décision¹⁰⁴.

Ensuite, 土地區劃整理設計標準(*Critère du plan du remembrement moderne des terrains*, 1933) présente aussi le tableau qui définit la taille des îlots:

Classe de l'îlot	Zone résidentielle	Zone commerciale	Zone industrielle
Spéciale 1ère	160-200		
1ère	140-160	130-140	120-200
2ème	120-140	120-130	80-120
3ème	100-120	100-120	
4ème	80-100	80-100	

Tableau 5. Classement selon la largeur de l'îlot¹⁰⁵

¹⁰⁴ 정인하 (JUNG In-Ha), «일제 강점기 시가지계획 결정이유서에 나타난 시가할표준도에 관한연구 (A Study on 'Land Division Standard Drawing' in the Decision Reason Statements for Town Planning)», 대한 건축학회논문집 (*Bulletin de recherches de l'Académie d'Architecture de la Corée*) section de planification architecturale, n°254, décembre 2009, p. 255.

¹⁰⁵ idem

Selon les deux tableaux, les îlots du Diagramme de la division du quartier, d'une largeur fixe de 100 mètres, appartiennent aux 3^e et 4^e classes, qui désignent les petits îlots. Dans ce cas, selon le tableau 14, on peut déduire aussi la largeur de l'îlot d'entre 20 et 40 mètres. Cette dimension (100 x 20 m² – 100 x 40 m²) correspond aux 4^e, 5^e et 6^e îlots du Diagramme de la division du quartier. En réalité, dans les secteurs du remembrement moderne des terrains pendant la colonisation, la taille des îlots correspond principalement à cette gamme. Dans un quartier résidentiel composé de ce type de petits îlots, les parcelles sont en effet si petites qu'on ne peut y construire que de petites maisons. On est loin du quartier résidentiel sympathique proposé par Rintaro.

En fait, les rues de moins de 12 mètres de large suivent les principes du Diagramme de la division du quartier, tandis que l'emplacement de la grande artère est déterminé selon le Plan d'urbanisme général de la grande ville. Selon les références principales, la rue doit être au moins de 6 mètres de large, sauf pour quelques exceptions particulières, et entre les rues de plus de 8 mètres de large, il faut un intervalle de 250 mètres, et la rue qui rejoint l'artère doit être droite.

L'unité du quartier pour la composition urbaine (1938)

Le remembrement des terrains constitue des îlots, des parcelles et la voirie, mais ne propose aucune instruction pour faire fonctionner ultérieurement ces terrains comme quartiers résidentiels. YAMAOKA Keisuke utilise la théorie de l'unité de voisinage pour la composition des nouveaux quartiers résidentiels, ce que l'on comprend à la lecture d'un article¹⁰⁶ de 1938 sur les principes pour la composition du quartier. Du fait que cet article est paru un peu après l'autorisation de quelques travaux de remembrement moderne des terrains, on peut douter que cette méthodologie ait réellement influencé la composition urbaine. Pourtant, plusieurs chercheurs¹⁰⁷ soutiennent que cette méthodologie a été déjà pratiquée lors de l'établissement du projet du remembrement. En effet, YAMAOKA Keisuke est déjà un acteur essentiel lors de la conception des quartiers résidentiels suburbains de la Corée. Ingénieur et commissaire du gouverneur général dans le domaine de l'urbanisme, il n'est pas haut fonctionnaire, mais c'est néanmoins un spécialiste très apprécié et respecté. Selon le procès-verbal de séance du comité du Plan d'urbanisme général de la grande ville, il intervient sur tous les sujets techniques du plan d'urbanisme¹⁰⁸.

¹⁰⁶ 全國都市問題會議 (Conférence nationale de l'urbanologie), « 都市計劃 の 基本問題 下券 (Urbanisme et ses enjeux) », 全國都市問題會議, 1938, pp. 1-6.

¹⁰⁷ 김주야 (KIM Joo-Ya), 권용찬 (KWON Yong-Chan), 전봉희 (JEON Bong-Hee), 염복규 (YUM Bok-kyu)

¹⁰⁸ 염복규 (YUM Bok-kyu), 일제하 경성도시계획의 구상과 시행 (*The conception and implementation of the Kyungseong urban plans during the Japanese colonialist rule: La conception et l'exécution du projet de réaménagement de Gyeongseong sous la colonisation japonaise*), these de doctorat, Université de

L'unité de voisinage¹⁰⁹ est un concept sociologique qui désigne un module du plan d'urbanisme. Ce concept était déjà connu chez les urbanistes américains avant que Clarence PERRY ne publie sa théorie¹¹⁰ en 1929. Il synthétise ainsi, avec le diagramme, les principes de l'urbanisme courants depuis le début du 20^e siècle pour développer les quartiers résidentiels suburbains. Les urbanistes japonais connaissent donc ce concept lors de la préparation du plan d'urbanisme général de Kyeongseong.

Si l'on résume cette théorie, l'unité de voisinage a pour but d'offrir un environnement physique où les habitants peuvent mener leur vie confortablement, avec des relations sociales entre les voisins et une sécurité assurée pour leurs enfants. PERRY propose quatre éléments basiques pour faire fonctionner de façon autonome une unité de voisinage : 1) l'école primaire, 2) le petit parc, 3) des petits commerces, 4) des équipements collectifs. En même temps, il propose cinq principes pour créer l'unité de voisinage : 1) La population de l'unité de voisinage doit être celle qui a besoin d'une école primaire (quand Perry a établi sa théorie, la population présumée est estimée à environ 5 000 personnes pour une école primaire). Le rayon de l'unité de voisinage doit être au maximum de 400 mètres (« *one quarter mile* »), la distance qu'un enfant peut parcourir jusqu'à l'école. 2) L'artère et la route utilisées par les transports ne doivent pas traverser l'unité de voisinage, et définissent la limite du quartier résidentiel : la voiture de l'extérieur ne doit pas entrer à l'intérieur du quartier. La voirie intérieure doit être dessinée et construite en fonction, en cul-de-sac et en courbe, afin d'obtenir une circulation calme, moins dangereuse et moins dense et de préserver l'atmosphère résidentielle agréable. 3) Au moins 10 % de la surface de l'unité de voisinage doit être réservée aux espaces libres, verts et récréés. 4) Les commerces doivent se situer à un ou deux points au plus, surtout au coin de l'unité de voisinage, c'est-à-dire au point d'intersection des rues artérielles qui délimitent l'unité. 5) Au centre de l'unité de voisinage doivent se situer l'école primaire ainsi que les autres équipements publics, avec des espaces libres et verts.

Séoul, 2009, p. 271.

¹⁰⁹ Le concept d'unité de voisinage a été défini pour la première fois officiellement par William E. Drummond, un architecte de l'atelier de Frank Lloyd Wright (1899-1909), lors du concours d'urbanisme du Chicago City Club en 1912. Il fallait y présenter « le paramètre théorique et pratique aussi social et physique de la microcommunauté résidentielle dans un contexte suburbain » pour un site au sud du centre-ville de Chicago. W. E. Drummond a soutenu l'unité de voisinage comme module social et politique pour la structuration de la ville entière.

¹¹⁰ PERRY Clarence Arthur, « The neighborhood Unit, Regional Survey of New York and Its Environs », vol. 7, Neighborhood and Community Planning », *Regional Plan of New York and Its Environs*, 1929 : En fait, Perry a présenté d'abord la théorie de l'unité de voisinage en 1923 au Congrès de l'association de sociologie américaine, puis, en 1929, il a publié sa théorie en élaborant celle de l'an 1923 à la conférence pour le plan d'urbanisme de New-York, organisée par la fondation de Russel Sage.

En fait, cette théorie a pour intention finale de créer la ville en composant de manière organique de nombreuses unités de voisinage, comme des cellules. La ville organique est alors un courant dominant chez les urbanistes en Occident¹¹¹. Pourtant, il est réellement difficile de créer la ville organique par la simple juxtaposition de ces unités de voisinage : dans ce cas, la grande ville devient un ensemble de plusieurs quartiers indépendants sans rapports entre eux, et on ne peut profiter des caractéristiques propres de la grande ville. Ainsi, cette théorie convient plutôt pour former le village périurbain, comme celui de Kyeongseong.

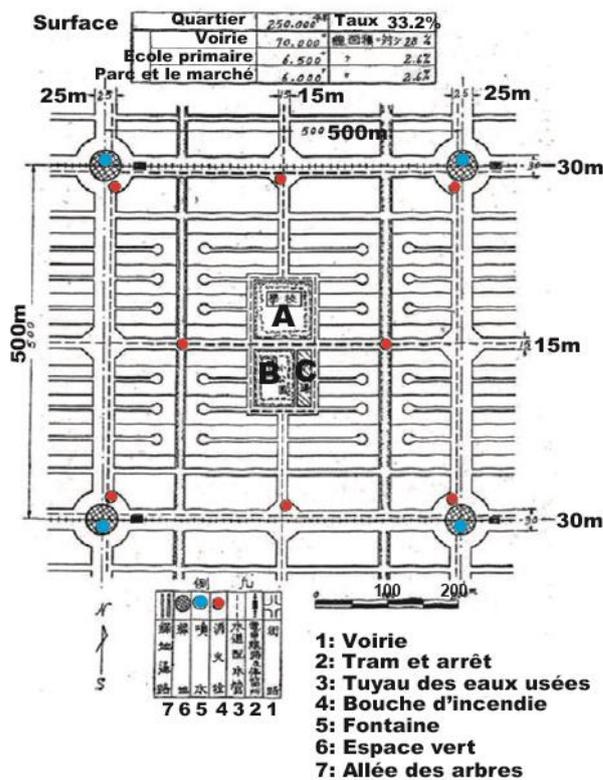


Figure 106. Diagramme d'unité du quartier pour la composition urbaine

A : École primaire

B : Petit parc

C : Marché

Source: 全國都市問題會議 (Conférence nationale de l'urbanologie), 都市計劃の基本問題 下券 (Urbanisme et ses enjeux), 全國都市問題會議, 1938, p. 2.

Influencé par la théorie de l'unité de voisinage, YAMAOKA Keisuke présente dans son article, le diagramme « 도시구성의 단위 원리: unité du quartier pour la composition urbaine », en résumant les principes concernant la conception du quartier résidentiel. Ce diagramme montre une unité de quartier de 500 mètres de côté. Sa population est conditionnée par le nombre d'enfants que peut accueillir l'école primaire située au centre du quartier. Le diagramme indique la largeur de la route, la distance entre les routes, l'intervalle entre les stations du tram et la disposition du parc et du marché. L'article explique comment disposer les bâtiments et les équipements publics par rapport à la défense antiaérienne, ainsi que les conditions requises et la manière d'aménager la voirie intérieure. D'après Yamaoka, toutes ces conditions doivent être prises en compte dans un projet de remembrement moderne des terrains pour que le terrain fonctionne comme véritable quartier résidentiel.

L'« unité du quartier pour la composition urbaine » est certes proche de la théorie de l'unité de voisinage, mises à part les mesures de défense antiaérienne. Il existe plusieurs points communs entre les deux : premièrement, les piétons n'utilisent que les rues intérieures pour se

¹¹¹ HALL Peter Geoffrey, *Cities of Tomorrow: an intellectual history of urban planning and design in the twentieth century*, Blackwell publishers Ltd, 1988, pp.169-173.

rendre au parc, au marché et à l'école ; deuxièmement, on maintient une densité démographique raisonnable ; troisièmement, on dispose des culs-de-sac afin de réduire le passage des voitures à l'intérieur du quartier, pour la sécurité et le bruit ; enfin, on définit le pourcentage des espaces libres et verts : dans l'unité de voisinage, les espaces libres et récréés doivent occuper 10 % de toute la surface de l'unité ; dans *l'unité du quartier pour la composition urbaine*, le parc et le marché occupent 2,6 %, une proportion minimale par rapport à la théorie de l'unité de voisinage.

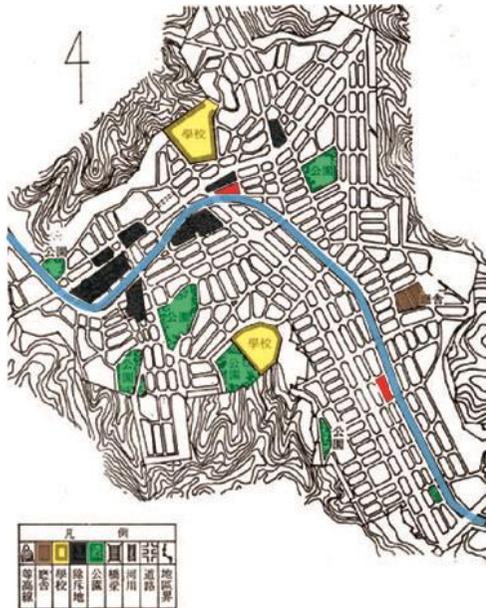
Les cas d'exercice des projets du remembrement des terrains

Avant l'indépendance (1945), parmi dix zones projetées (Fig. 104), cinq voient la fin des travaux de remembrement des terrains. Dans les autres zones, les travaux continueront jusque dans les années 60 et 70. Nous verrons ici, comment ont été réalisés les idées et les principes que l'on vient de préciser dans les trois secteurs achevés : Donam, Yeongdeungpo et Daehyeon.

Le secteur Donam (Fig. 104-A)

Le secteur fait 225,78 hectares de surface, en vue d'accueillir 70 000 à 100 000 habitants. La taille de l'îlot fait en moyenne 40 m x 80 m (cet îlot se place à peu près entre 3^e et 4^e îlot du Diagramme de la division du quartier, ce n'est pas un grand îlot). Le budget des travaux de 2 320 000 wons n'a pas été dépassé. Des emprunts publics permettent de financer le début du chantier, que les propriétaires remboursent ensuite pendant vingt ans. Quelques quartiers résidentiels originaux sont exclus de la zone d'aménagement, néanmoins plus de 1 200 ménages doivent quitter leur logement en novembre 1937. En 1939, les 200 ménages qui n'ont pas encore quitté le terrain sont chassés de force.

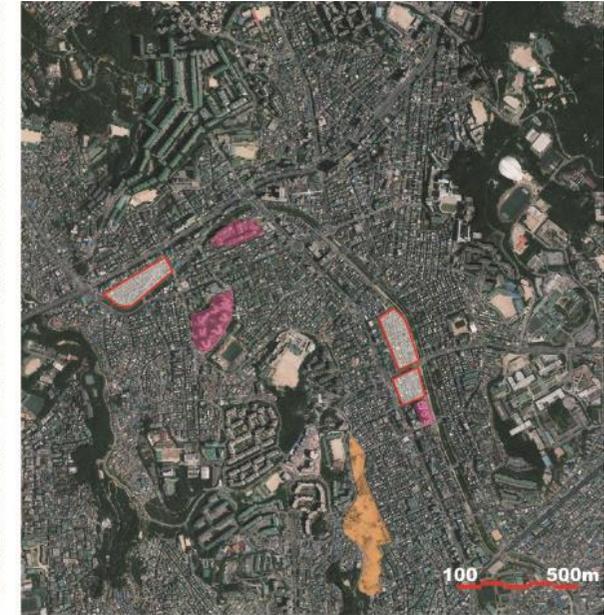
Le taux de réduction du terrain est de 21 %. Les travaux sont exécutés par la société Nakamura : le contrat est signé en juin 1938 et s'achève le 31 mars 1940. Il sera reporté d'un an, à la fin de l'année 1940, quand il apparaît que les travaux sont presque finis, à 96 %. Le marché public est installé plus tard, en février 1944. Dans cette zone d'aménagement, les propriétaires établissent un syndicat de lotissement des terrains en mars 1939, et en six mois, le lotissement est accompli. Pourtant, d'après le bilan de la vente des terrains fait par la ville de Kyeongseong en septembre 1942, le secteur de Donam possède encore 16,52 hectares (50 000 pyeong) non lotis. Le prix, 40-80 wons par 3,3 m² (1 pyeong : ancienne unité de surface), est en effet très élevé.



- | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Ecole primaire |  Marché |
|  Parc |  Mairie |
|  Terrain réservé pour le fonds des travaux |  Ruisseau de Seongbuk |
- Plan en 1937**



Photo aérienne en 1947



- | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Zone du réaménagement en attente |
|  Nouveau tanji en cours de construction |
|  Tanji |

Photo aérienne en 2013

Figure 107. Transformation du quartier de secteur Donam

Par rapport à l'application du Diagramme de la division du quartier, on ne retrouve pas exactement la forme de la grille du diagramme, sans doute modifiée en s'adaptant aux caractéristiques du site, notamment le ruisseau de Seongbuk. La route vertébrale est parallèle au ruisseau, et les îlots disposés parallèlement à la route. Mais tous les îlots ne sont pas parallèles à la route et au ruisseau, certainement à cause de l'orientation nord-sud de la route. En fait, il est principalement recommandé que les côtés longs soient orientés est-ouest. Dans le cas de Donam, les deux principes ci-dessous sont contradictoire l'une à l'autre : les côtés longs sont orientés est-ouest, et si l'îlot se situe le long de la route principale, le côté long de l'îlot doit être parallèle à la route. Donc, le secteur Donam est arrivé à un compromis entre ces deux principes, en appliquant un autre principe qui permet les exceptions, et selon lequel l'îlot doit se placer en fonction de la topographie, de l'orientation, de la direction du vent et de la vue.

Par rapport à l'application de la théorie de l'unité de voisinage, on voit clairement les écoles et les parcs dispersés sur le plan de l'année 1937. En considérant qu'il y a deux écoles, on peut penser que l'on a proposé deux unités de voisinage. Pourtant, on ne peut les distinguer. Les parcs occupent 4 %, ce chiffre est bien inférieur aux 10 % d'espaces verts théoriques de l'unité de voisinage, pourtant ils sont largement suffisants par rapport à l'unité du quartier (2,6 % pour les petits parcs et le marché).

En étudiant les courbes de niveau sur la carte de 1937, il semble que ce secteur a été aménagé sur le terrain plat entre les collines. Bloquées par ces dernières, les rues principales ne peuvent pas se développer comme axe important de la ville, sauf quelques-unes d'entre elles.



Figure 108. Micro-parcelles du secteur Donam
Source : Naver map

La structure urbaine de ce secteur n'a pas beaucoup changé depuis 75 ans. Il regroupe des Coréens, dont le type de logement principal est le *tosi-hanok*. Pourtant, depuis les années 80, celui tend vers le petit logement collectif chétif (actuellement, le pourcentage de *tosi-hanok*

est minime dans ce secteur), puis, depuis la fin des années 90, on commence à y apercevoir une grande transformation morphologique, avec l'apparition des *tanji*. Actuellement, il y a trois *tanji* à Donam, construits à la place occupée autrefois par le parc et la partie inachevée, sans doute à cause du départ tardif des habitants ou de la difficulté de lotir. Puis juste à côté de ce secteur, un grand *tanji* est en cours de construction (2014).

La photo aérienne de 2013 montre trois zones du réaménagement. Au début, elles sont exclues des travaux de remembrement, puis divisées spontanément par les habitants défavorisés en de très petites parcelles. Sans grande valeur foncière, ces dernières sont habitées depuis toujours par une population économiquement faible, qui laisse en général les logements se dégrader. Ces zones seront probablement transformées en *tanji*. Dans ce cas, ce qui est inquiétant, c'est que la discontinuité urbaine augmentera dans ce secteur. À cause du *tanji*, l'îlot traditionnel et spontané perd en général, l'occasion d'évoluer vers l'îlot moderne. Souvent le *tanji* remplace la zone problématique, composée de micro-parcelles (par exemple de 30m² seulement).



Figure 108-2. Micro-parcelles et petites maisons du secteur de Donam (2016)© KWON Haeju.

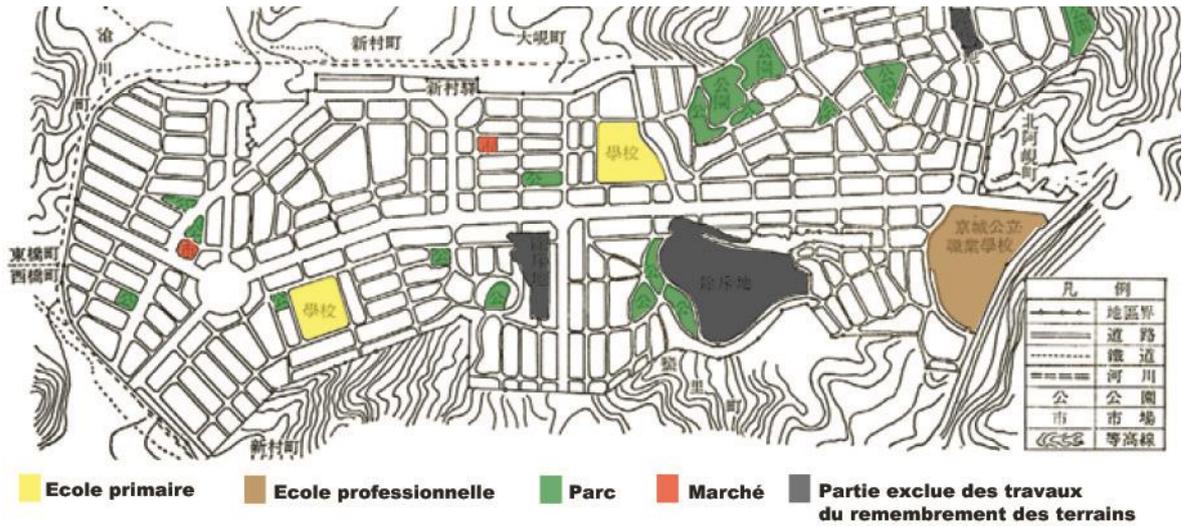
Le secteur Daehyeon (Fig. 104-C)

Le secteur a une surface d'environ 158 hectares, et la rue artérielle le traverse d'ouest en est. L'îlot mesure en général 100 m x 40 m. Il existait déjà une école primaire et une école professionnelle et l'on a proposé une autre école. 18 parcs sont projetés dans la zone d'aménagement, pourtant la plupart sont disposés au sommet des montagnes et seuls cinq d'entre eux se situent dans les nouveaux quartiers résidentiels. Enfin, on construit deux marchés de 40 m x 40 m. L'école, le parc et le marché créent un rapport. Malgré le grand dénivellement, on propose d'aménager une voie principale droite, qui crée parfois une différence de niveau de 10 mètres dans un même îlot. Le montant des travaux est estimé à 1 086 012 won, plus important que dans les autres quartiers du fait du dénivelé du site : le budget de Daehyeon est de 2 won/3,3 m², celui de Yeongdeungpo de 2,1 won/3,3 m², et celui de Donam de 3,7 won/3,3 m². Le budget est grevé à cause de la guerre entre le Japon et la Chine.

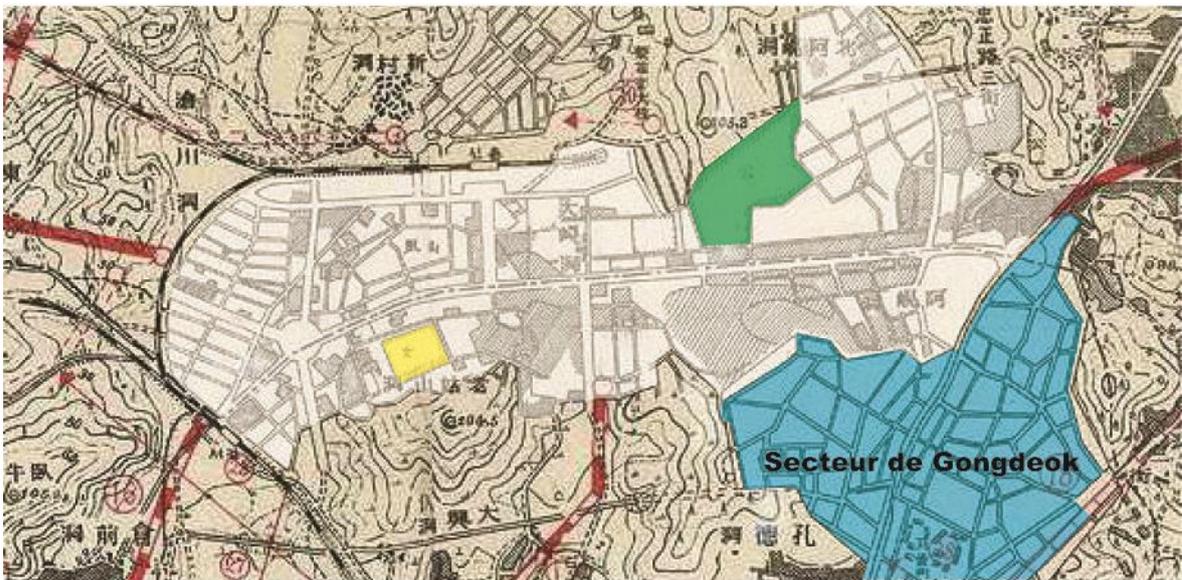
Le secteur est divisé en deux parties, aménagées par deux différentes entreprises. Pour la première, les travaux sont prévus jusqu'au 20 septembre 1940, mais la date est reportée deux fois, finalement fixée au 31 mai 1942. Pour la deuxième partie, il est prévu d'achever les travaux en 1942 mais la date est là aussi repoussée, fixée au 31 décembre 1943. Enfin, le 15 novembre 1943, l'avancement des travaux atteint 99,8 %, avant l'indépendance. Le taux de réduction de terrains est de 27,6 % pour la première partie, et de 29,1 % pour la deuxième, soit 28 % en moyenne.

Par rapport à l'application du Diagramme de la division du quartier, ce secteur suit généralement la norme selon laquelle « si l'îlot se situe à côté de la route principale, le côté long de l'îlot doit être parallèle à la route » (voir Fig. 105, p. 137). La taille de l'îlot (100 m x 40 m) se situe aussi entre les 3^e et 4^e rangs de ce diagramme.

Par rapport à l'application de la théorie de l'unité de voisinage, on ne peut clairement distinguer le bloc comme une unité de voisinage bornée par des rues artérielles. Sur le plan projeté (1940), on voit les écoles, les marchés et les parcs dispersés à plusieurs endroits sans grand principe. Il est ainsi impossible de relier les équipements collectifs à chaque unité de voisinage, ils sont disposés isolément sur tout le secteur. Pourtant, ce plan n'a pas été réalisé : la carte de l'année 1953 ne montre qu'une école et un parc. Concernant le pourcentage des parcs, sur le plan projeté, ils occupent 5 % du secteur, mais sur la carte de l'année 1953, un seul parc en occupe 3,5 %, très loin de 10 % du cas de l'unité de voisinage.



1940



1953



2011

Figure 109. Transformation du secteur de Daehyeon

À la différence du plan de 1940, sur la carte de l'année 1953, on repère plus de parties exclues des travaux du remembrement moderne. D'ailleurs, le remembrement des terrains a été simplifié par rapport au projet initial. Cela posera ultérieurement des problèmes, parce que sur ces parties négligées, les parcelles ont été divisées spontanément, favorisant le mitage. Aujourd'hui ce secteur est devenu une zone problématique, où l'on a déjà commencé le redéveloppement ou attend le réaménagement.



Figure 110. Micro-parcelles de secteur Daehyeon dans les années 70

Comme dans le secteur précédent, on trouve beaucoup de micro-parcelles (30-100 m²) sur la zone du réaménagement, destinées aux Coréens pendant la colonisation. Le type de logement principal est le *tosi-hanok*, mais dans les années 60, il est remplacé petit à petit par la maison particulière modernisée. Dans les années 80 et 90, on construit ensuite beaucoup de logements collectifs modiques, parfois en fusionnant des micro-parcelles d'à peine 20 m². Puis, il semble que le grand *tanji* s'empare de ce secteur par l'intermédiaire du réaménagement urbain, en effaçant tout le contexte urbain existant. Près de ce secteur se situent plusieurs universités, ainsi il rassemble beaucoup de jeunes. Depuis un moment, ce secteur devient une zone très chic, le taux de commerces augmente de plus en plus : il a finalement perdu assez vite ses habitations basses caractéristiques du début.

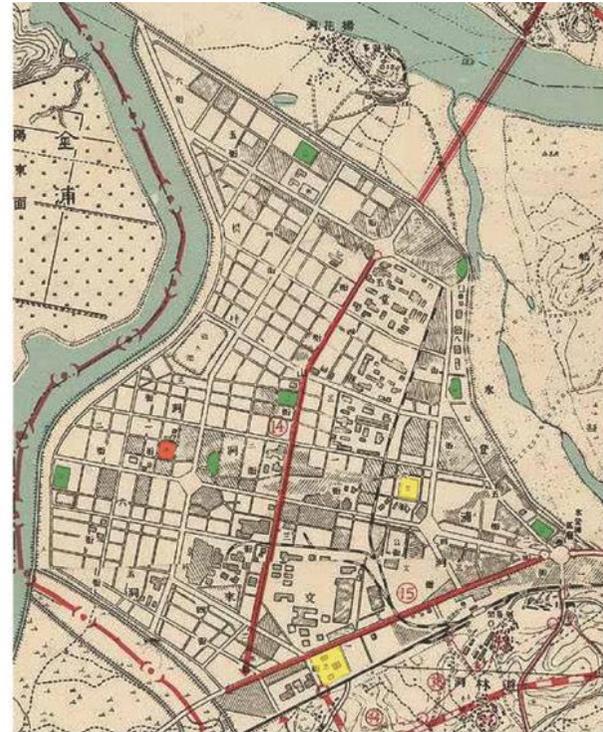
Le secteur Yeongdeungpo (Fig. 104-B)

À partir de l'année 1931, le secteur Yeongdeungpo forme une zone industrielle accueillant surtout les usines de filature. On propose donc un grand bloc pour installer ces usines et un quartier résidentiel sur 15 % du terrain (environ 80 ha), doté de bureaux et de commerces près de la gare. Avec ses 525,95 hectares, c'est le plus grand des secteurs d'aménagement du remembrement des terrains à Kyeongseong. Le budget des travaux s'élève à 3 417 000 won. Il est prévu de détruire 1 100 logements, et le taux de la réduction du terrain est en moyenne de 23,8 %. Les travaux devaient se terminer en mars 1940, ils ont été reportés



- Parc
- Ecole primaire
- Marché
- U** Usine

Plan 1937



- Parc
- Ecole primaire
- Marché

Carte 1953



- Zone du réaménagement en attente
- Nouveau tanji en cours de construction
- Ancien tanji qui attend le remplacement du nouveau tanji
- Tanji

Photo aérienne 2013

Figure 111. Transformation du secteur de Yeongdeungpo

à octobre 1943. Les 140 propriétaires des terrains forment un syndicat du lotissement en août 1938, et vendent les deux tiers des terrains destinés au logement (environ 50 hectares) en 1940. Selon le bilan de la vente des terrains fait par la ville de Kyeongseong en septembre 1942, ce secteur possédait encore 33,05 hectares de terrain à lotir, dont le prix varie entre 13 et 70 wons. Après les travaux de remembrement des terrains, entre octobre 1940 et septembre 1942, l'Office National du Joseon du Logement (*Joseon-jutaek-yeongdan*)¹¹² construit 695 petits logements standards pour les ouvriers.

Par rapport à l'application de Diagramme de la division du quartier, le plan projeté de l'année 1937 montre des îlots de tailles variées¹¹³, or ce secteur, défini comme zone industrielle et résidentielle selon les décrets d'urbanisme général de Joseon, nécessite des îlots de grande taille pour installer les usines. Cette zone est divisée grosso modo de manière régulière. Le grand bloc borné par l'artère fait 400 m x 240 m, et chaque bloc est composé de 24 îlots (100 m x 40 m). 59,5 % des îlots mesurent 100 m x 40 m, 20,8 % mesurent 120 m x 40 m, et 19,7% font 80 m x 40 m (ces îlots se placent entre les 3^e et 4^e îlots-types du Diagramme de la division du quartier, ce ne sont pas de grands îlots). Les grands blocs réguliers et les grandes artères en forme de grille de ce secteur seront répétés dans les secteurs de Yeongdong et de Jamsil de la rive sud (Gangnam) développés dans les années 60 et 70. Surtout, le nom de Yeongdong vient de Yeongdeungpo. Cela signifie l'Est (en Coréen 동[dō]) de Yeongdeungpo.

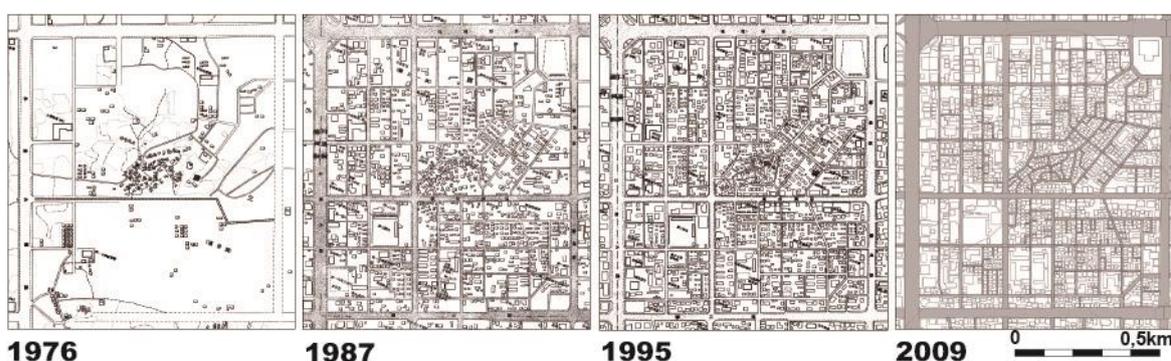


Figure 112. Environs de la station de Gangnam

Source: Seoul Development Institute, *Urban form study of Seoul*, 2009, pp. 268-269

On voit l'influence du secteur de Yeongdeungpo sur le développement de Yeongdong. L'artère délimite le grand bloc en forme régulière. Pourtant, la rue intérieure du bloc peut être en forme irrégulière à cause du tissu urbain existant spontané.

Par rapport à l'application de la théorie de l'unité de voisinage, le plan projeté de l'année 1937 donne à voir les grands blocs envisagés pour les usines près de la gare et les équipements collectifs, tels que les écoles, les parcs et le marché, à proximité de ces grands blocs. Le parc occupe 1 % de tout le terrain de ce secteur sur le plan projeté et aussi sur la

¹¹² Le précurseur de l'ONCL (Office national coréen du logement) qui a joué un rôle pilote pour développer les logements collectifs en Corée avec le grand ensemble d'appartements.

¹¹³ 매일 신보 [mæil: sinbo](: new daily), 26 novembre 1937.

carte de 1953 après l'achèvement des travaux, ce qui est très peu par rapport à l'unité de voisinage (10 %). Les blocs sont composés d'îlots en forme de grille. Il semble que chaque bloc corresponde à l'unité de voisinage et aussi à celle du quartier. Pourtant, à la différence de ces unités précédentes, l'école ne se trouve pas au centre de chaque unité.

Au départ, ce secteur Yeongdeungpo est surtout une zone industrielle (85 %) et quelque peu résidentielle (15 %), mais aujourd'hui, il semble que les taux soient inversés. Les grands emplacements destinés aux usines sont maintenant transformés en de grands *tanji*. Puis, sur la photo aérienne actuelle, on distingue les zones de réaménagement en attente, proposées au début comme zones résidentielles pour les ouvriers. Comme dans les deux autres secteurs précédents, cette zone de réaménagement est composée de microparcelles dont la surface moyenne est de 50 m². Puisque les logements sont destinés aux ouvriers, il n'est pas nécessaire de composer de grandes parcelles ; ce sont des maisons mitoyennes, représentatives des caractéristiques de la maison japonaise traditionnelle, comme le *nagaya* (Fig. 27). La parcelle et la maison sont ainsi de forme rectangulaire, étroite et longue (10 m x 5 m en moyenne). Ces petits logements existent encore ; les habitants actuels sont économiquement faibles et n'ont pas les moyens d'entretenir leurs logements. Classé comme zone du réaménagement, ce quartier sera probablement remplacé par un grand *tanji*, même s'il « fonctionne » encore bien.

Ce secteur nous fournit un exemple de *tanji* construit dans le tissu urbain moderne. Pendant longtemps, il a été utilisé principalement pour réaménager les îlots traditionnels ou les terrains vagues.

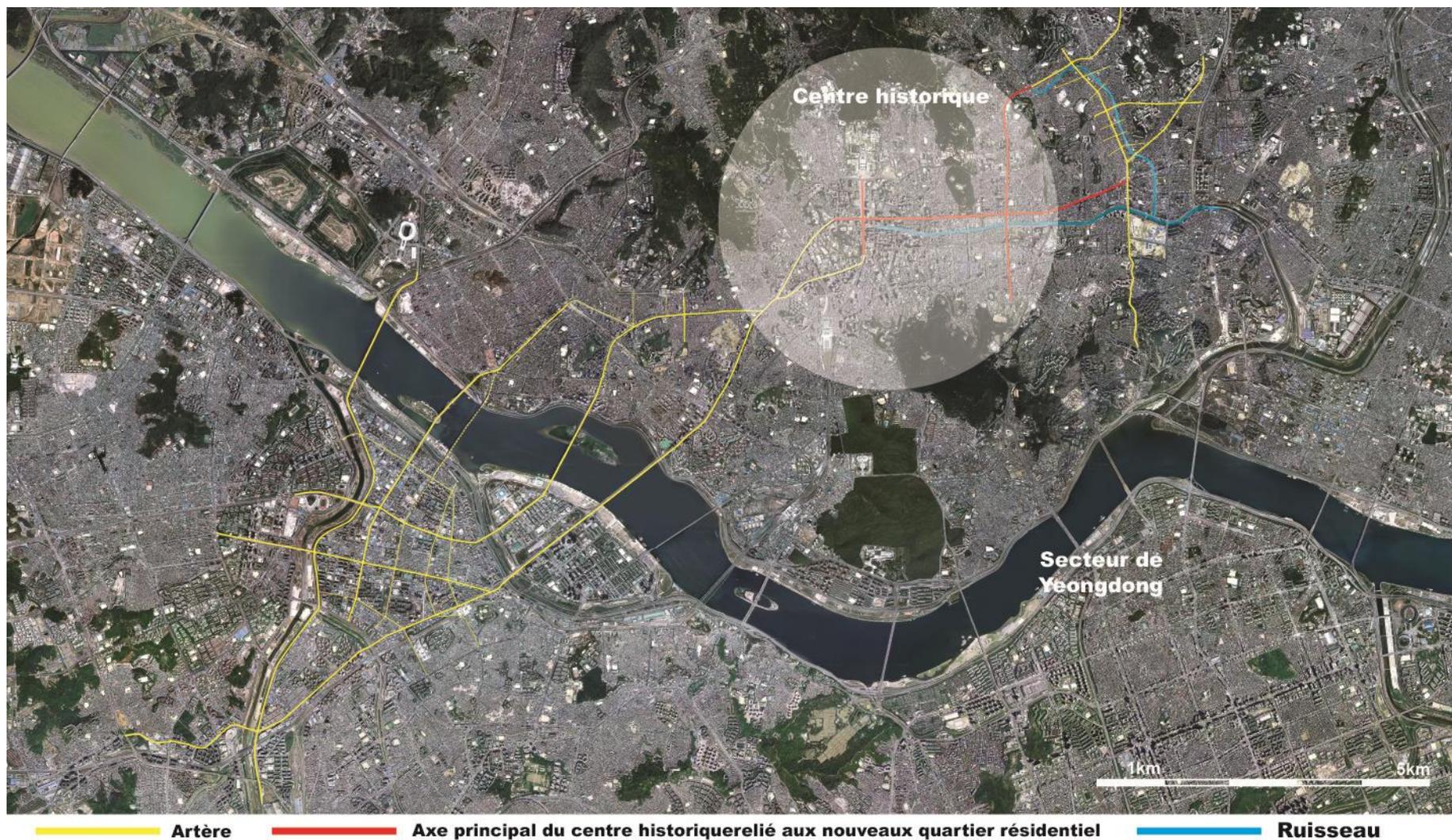


Figure 113. Extension de voirie pour relier les nouveaux quartiers résidentiels

Les artères ont été proposées pour relier la partie intra-muros aux nouveaux quartiers résidentiels extra-muros créés par les travaux du remembrement des terrains. À droite, on voit clairement la voirie régulière en forme de grille comme à Yeongdeungpo. C'est le secteur de Yeongdong.

L'extension urbaine de Séoul par le Projet de rénovation urbaine et Plan d'urbanisme général de la grande ville

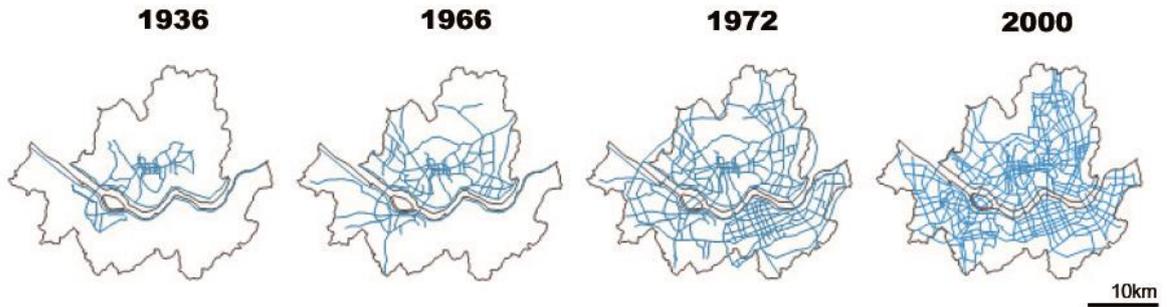


Figure 114. Développement extramuros avec l'évolution du réseau des artères
 Source : Ville de Séoul [en ligne] http://urban.seoul.go.kr/4DUPIS/sub2/sub2_1.jsp

Le Projet de rénovation urbaine crée la rue principale intramuros, alors que Plan d'urbanisme général de la grande ville propose l'artère afin de relier le centre-ville intramuros et les nouveaux quartiers satellites extramuros. L'artère est différente de la rue principale qui



Figure 115. Situation actuelle (2012) de Séoul concernant les artères.
 Source: Séoul solution, [en ligne] <https://seoulsolution.kr/ko/content/지도로-보는-서울>

perce la structure urbaine très dense pour faciliter le flux urbain : elle divise plutôt la structure urbaine. De la même manière, après l'indépendance, on crée les quartiers résidentiels par les travaux de remembrement des terrains dans lesquels on propose l'artère. Ce quartier résidentiel est toujours sous l'influence du Diagramme de la division du quartier. Ainsi, le lien entre l'artère et la rue intérieure du quartier est faible, parce que celle-ci est très étroite par rapport à celle-là. Dans les années 30, quand ce diagramme a été conçu, on ne pouvait pas imaginer qu'il y aurait autant de voitures qu'aujourd'hui. La rue intérieure du quartier résidentiel n'avait donc pas besoin d'être large, et l'on n'a pas conçu ce quartier délimité par l'artère en envisageant l'utilisation de la voiture. Cela se rapproche sans doute du principe de l'unité de voisinage. Aujourd'hui Séoul est composée de plusieurs quartiers résidentiels individuels et peu ouverts. Dans ces conditions, le *tanji*, en tant que bloc fermé et indépendant, augmente encore la discontinuité urbaine. En effet, à cause de l'artère, le Diagramme de la division du quartier perd sa capacité de système générateur par la répétition de l'unité.

Les travaux de remembrement des terrains après l'indépendance (1960-1990)

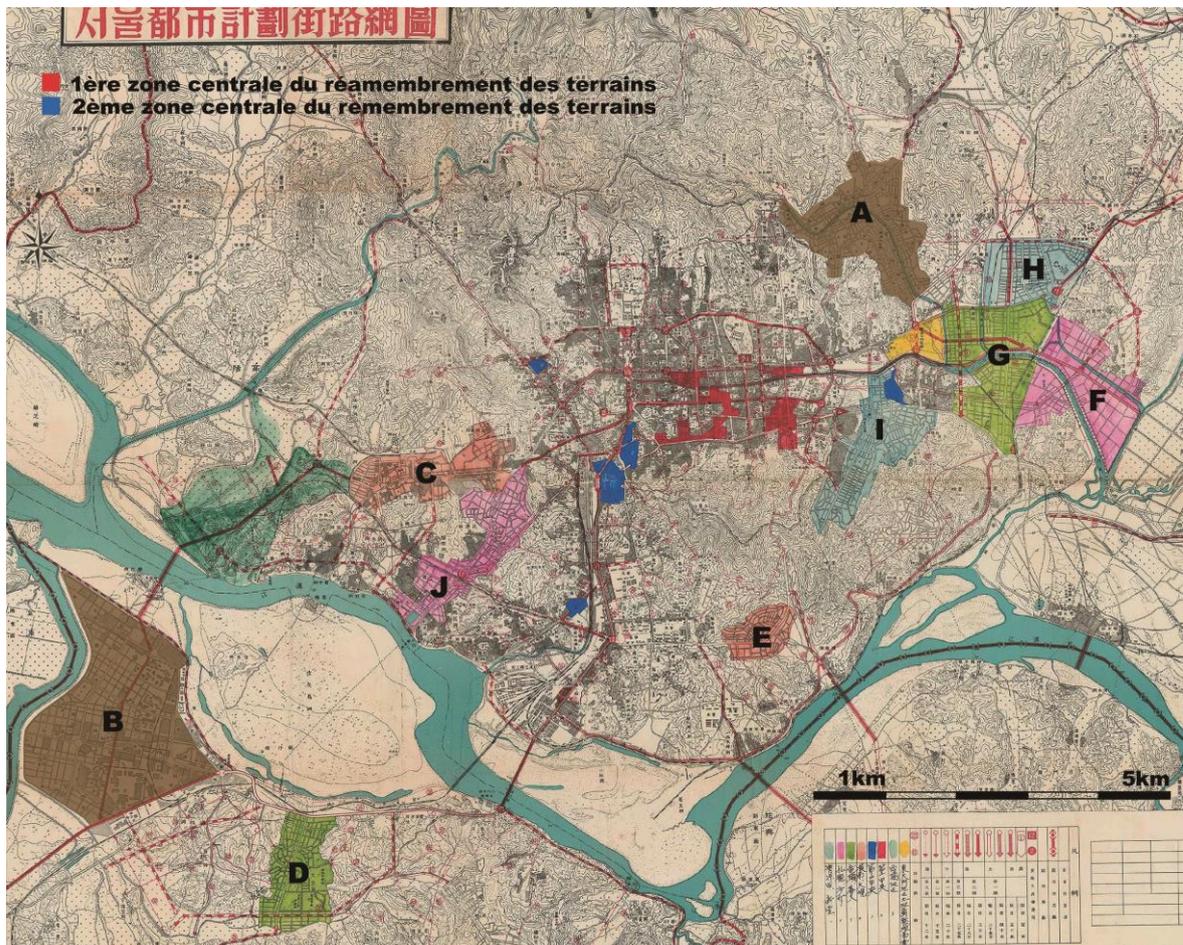


Figure 116. Plan d'aménagement urbain par le remembrement moderne des terrains (1960) après la guerre coréenne

Mis à part le vieux Séoul et les zones de remembrement des terrains avant 1960, Séoul n'était pas urbanisé. On peut remarquer sur le plan les collines naturelles avec les lignes de niveau. L'urbanisation de Séoul survient avec la création des quartiers résidentiels par les travaux de remembrement des terrains. La légende alphabétique correspond à celle du Tableau 2, « Travaux à partir de la fin des années 30 ». Les parties rouge et bleue correspondent aux zones fortement dévastées pendant la guerre coréenne, qu'il a fallu rétablir par le remembrement moderne des terrains (« Travaux à partir de l'année 1952 »).

Tout au long de la dynastie de Joseon, au-dessus du ruisseau de Cheonggye, la zone de Bukchon concentre les palais, les administrations et les instituts académiques, et abrite la classe bureaucrate. En revanche, au-dessous du ruisseau, à Namchon, habitent le peuple et les nobles pauvres qui préparent le concours pour devenir fonctionnaires. Les Japonais et leurs capitaux ont pu pénétrer plus facilement dans le Namchon que dans le Bukchon, longtemps structuré par le pouvoir économique coréen, et où les Japonais ont du mal à s'intégrer. La séparation géographique selon le pouvoir économique et social entre les Coréens est interprétée comme une division entre Coréens et Japonais pendant la colonisation japonaise. La formation du quartier résidentiel et des commerces de Bukchon et de Namchon se développe de manière asymétrique et inégale.

Avec la fin du féodalisme et le début du capitalisme, de grands terrains du Bukchon sur lesquels se trouvent les maisons des aristocrates hauts fonctionnaires sont divisés en plusieurs petites parcelles pour construire des *tosi-hanok* en masse. Cela signifie l'apparition d'une nouvelle classe sociale, issue de la croissance économique basée sur le capitalisme, dotée du pouvoir d'achat d'un petit logement. C'est la première génération de la classe moyenne coréenne. Les quartiers résidentiels de *tosi-hanok* sont essentiellement développés à Bukchon, par exemple dans les quartiers de Gwanhun-dong, de Bongik-dong, Ikseon-dong, de Chebudong et de Gahoe-dong (Fig. 98 : parties bleues-ciel).

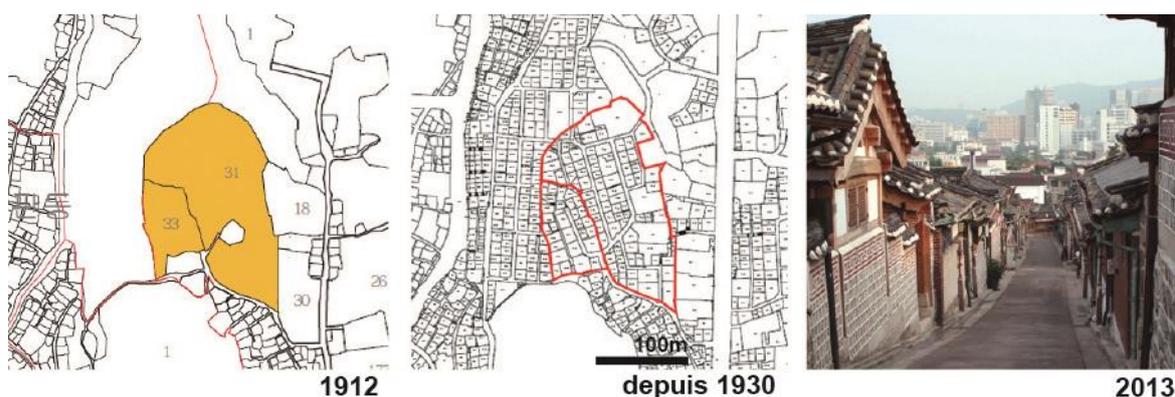


Figure 117. Zone de *tosi-hanok*.

Source: 황희정 (Hwang Hee-jeong), 일제시대 서울 도성내 대규모 필지의 변화 특성에 관한 연구 (*A study on the characteristics of changes about large-scale lots in the city wall of Seoul under the Japanese rule*), mémoire de master, Université de Séoul, Department of urban engineering, juin 2002

L'aménagement de nouveaux terrains en périphérie pour proposer de nouveaux logements agrandit la ville et développe dix nouvelles zones résidentielles. Parmi elles, quatre sont destinées aux Japonais : Yeongdeungpo (Fig. 116_B), Beondaeh (Fig. 116_D) et Hannam (Fig. 116_E), situées au sud du faubourg dans le prolongement des secteurs japonais intramuros (Fig. 98, partie rouge), Yongsan, la base militaire ou passe le chemin de fer de la ligne entre Séoul et Busan¹¹⁴. Les secteurs Donam (Fig. 116_A), Yongdu (Fig. 116_G) et Cheongnyangni (Fig. 116_H) dans le faubourg près de la Grande Porte de l'Est, et le secteur Daehyeon (Fig. 116_C) dans le faubourg près de la Grande Porte de l'Ouest sont développés pour les Coréens. Cette division entre Coréens et Japonais se retrouve dans la structure des îlots et le type de logement. Par exemple, dans les secteurs japonais, surtout à Yeongdeungpo, la parcelle est étroite et longue, convenant aux types de logements traditionnels japonais *matchia* et *nagaya*, proposés pour les ouvriers¹¹⁵. En revanche, dans les secteurs coréens tels

¹¹⁴ La deuxième grande ville coréenne, un port qui a été considéré comme la porte d'entrée coréenne pour les Japonais.

¹¹⁵ L'Office national du logement du Joseon (Choseon Housing Administration : le précurseur de l'ONCL) a proposé des maisons standards afin de résoudre le problème du logement des ouvriers qui travaillaient dans les usines : à Séoul on a proposé 651 maisons dans le quartier de Mullaeh dans l'arrondissement de Yeongdeungpo, 1067 dans le quartier de Sangdo et 464 dans celui de Daebang. La structure était en bois et le revêtement en mortier en ciment. Les plans de la maison montrent un couloir central à la japonaise, par lequel on accède à chaque pièce. La salle de bains et les toilettes sont entrées dans le

que Donam et Yongdu, la parcelle est presque carrée, appropriée pour les *tosi-hanok*. Ce projet d'urbanisme permet surtout de généraliser le *tosi-hanok* extramuros, devenu le logement représentatif des Coréens.

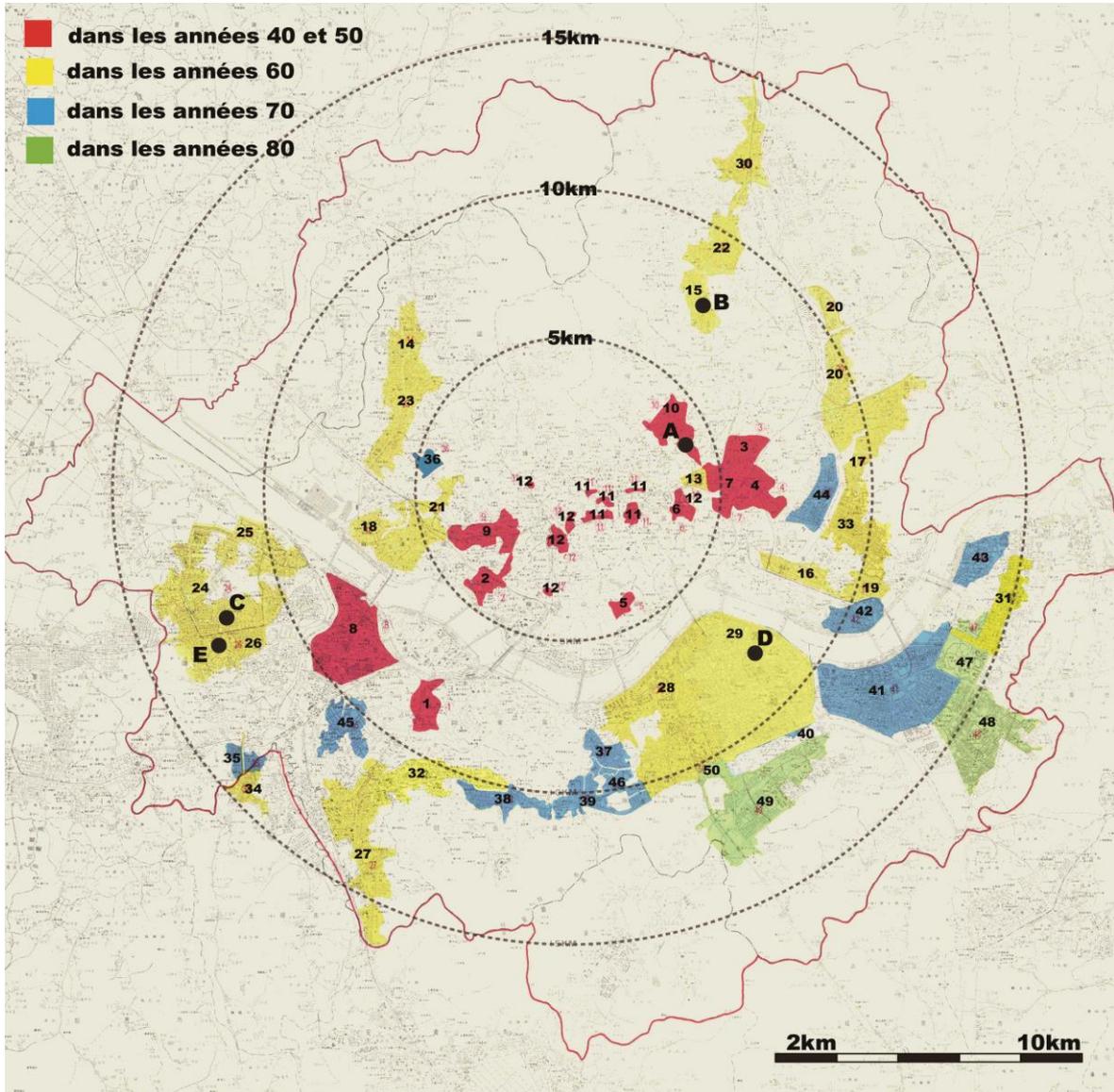


Figure 118. Nouveaux secteurs résidentiels par le remembrement moderne selon la période entre 1940 et 1990

Ces secteurs du remembrement moderne sont aménagés principalement pour les quartiers résidentiels de la maison particulière, sauf quelques exceptions, telles que les zones de la rive sud (secteurs 28, 29, 41). Les points noirs correspondent aux terrains étudiés.

- A : Quartier **Bomun** (dans la zone de Donam)
- B : Quartier **Songcheon** (dans la zone de Suyu)
- C : Quartier **Hwagok** (dans la zone de Hwagok)
- D : Quartier **Samjeon** (dans la zone de Jamsil)
- E : Quartier **Sinwol** (dans la zone de Gyeong-in)

logement. Le sol est principalement en tatami, mais avec le système de l'ondol au minimum pour une chambre à cause du froid prégnant au Japon. Ces maisons sont considérées en Corée comme les premiers logements sociaux collectifs.

En général, ces nouveaux quartiers résidentiels ont une forme quadrillée, qui constitue à cette époque-là la structure urbaine la plus moderne, facilitant le développement à grande échelle. Sur les dix zones réaménagées, excepté les cinq zones achevées (Fig. 104 : A, B, C, D, E) avant l'indépendance (1945), les travaux continuent jusqu'aux années 60, étendus à de nouveaux secteurs du centre-ville détruits pendant la guerre civile (1950-1953). Séoul grandit ainsi avec les travaux du remembrement des terrains introduits par les Japonais, même après l'indépendance : 52,8 % de la zone résidentielle résulte de ces travaux jusqu'aux années 80¹¹⁶. Elle mesure 140 km² et regroupe 58 zones, alors que la superficie de Séoul est de 606 km².



Figure 119. Inauguration et visite du quartier de logements sociaux ICA Yeongrak juteak, le 28 août 1958.

Source : <http://photoarchives.seoul.go.kr/>

Ces logements ont été construits grâce à l'aide au développement de l'ICA (International Cooperation Administration), une organisation américaine.

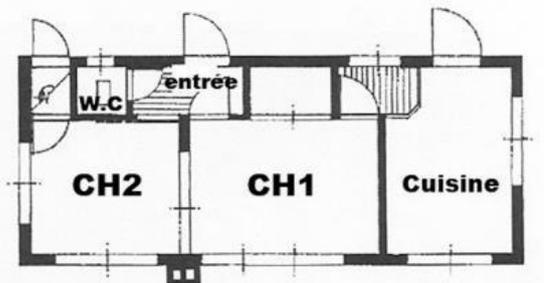
Dans les années 50 et 60, Séoul manque fortement de logements ; après l'indépendance (1945), les Coréens rentrent de l'étranger, puis pendant la guerre civile (1950-1953), les Nord-Coréens affluent, s'ajoutant à l'exode rural alors important. Pourtant, la guerre détruit 30 % du parc de logements, c'est-à-dire 60 000 logements. Ainsi, juste après la guerre, la ville compte 131 000 logements (le 31 mars 1953)¹¹⁷. Même si on comptabilise la nouvelle construction de 25 000 logements, ceux-ci sont insuffisants par rapport à la population de Séoul, de 1 574 868 d'habitants, soit

283 000 ménages (selon les statistiques de 1955). L'offre de logement couvre donc 55 % des besoins. Avec cette pénurie de logements, les bidonvilles se développent très vite. Quelques quartiers du centre-ville gravement détruits pendant la guerre, tels que les arrondissements de Jongno-gu, Jung-gu et Yongsan-gu (Fig.118 : 11 et 12), sont alors désignés comme zone de rétablissement et on y procède au remembrement des terrains. Afin d'offrir des logements aux habitants qui ont perdu leurs maisons, on construit des logements standards, très simples, d'un seul étage. Ces logements sociaux standardisés ont été proposés par l'antécédent de l'ONCL et les organisations subventionnées par les États-Unis telles que l'International Cooperation Administration (ICA) et l'United Nations Korean Reconstruction Agency (UNKRA). Même si le plan n'évolue pas par rapport à la maison traditionnelle populaire, ces logements sociaux

¹¹⁶ Journal 매일 경제[mæil: gjōʒɛ](Daily Economie), le 6 janvier 1992, p. 18 : La ville de Séoul a mis fin aux travaux du remembrement des terrains au bout de 54 ans.

¹¹⁷ 손정목(SON Jeong-mok), 서울도시계획이야기 (*Histoire du plan d'urbanisme de la ville de Séoul*), vol. 1, éd. 한울 [hanul], 83 p.

accoutument leurs occupants au mode de vie moderne : par exemple, la cuisine et les toilettes entrent dans la maison.



50m² de surface

Figure 121. Maison standard proposée par l'ONCL en 1959 Proposée dans les quartiers de Bukgajwa-dong, de Singil-dong et de Bulgwang-dong.

Source: 임창복 (YIM Chang-Bok), 한국의 주택 (Architecture moderne coréenne-sa typologie et son évolution), éd. 돌베개 [dolbege], 2011, pp. 375-376

Dans les années 60, après l'indépendance, pour la première fois, le code d'urbanisme, les règles d'architecture et les règles de remembrement des terrains sont publiés, et l'ONCL commence véritablement ses activités, en changeant de nom. Ainsi, sur les nouveaux terrains aménagés par le remembrement, l'ONCL propose les maisons standards, par exemple dans les quartiers de Galhyeondong (Fig. 118_14), Bulgwang-dong (Fig. 118_14), Hwagok-dong (Fig. 118_24) et Gaebong-dong (Fig. 118_34). Néanmoins, la production de la maison standard par le secteur public ne suffit pas à contenir la croissance démographique ¹¹⁸, et les bidonvilles se densifient. La ville de Séoul décide alors de démolir ceux situés dans un rayon entre 5 et 10 kilomètres du centre, et propose officiellement d'autres terrains appartenant à l'État pour loger les habitants

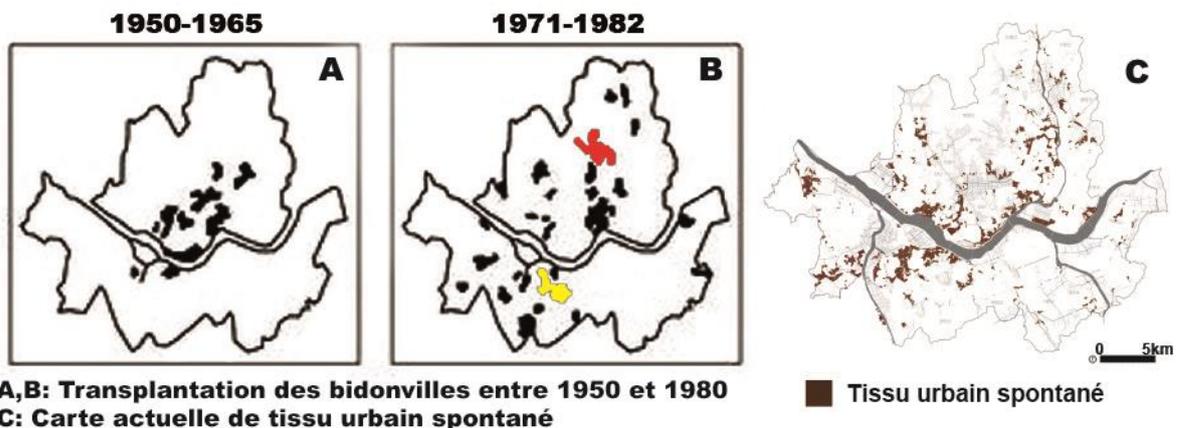


Figure 120. Correspondance entre le bidonville et le tissu urbain spontané

Ces quartiers de bidonvilles sont généralement remplacés par des *tanji*. La partie rouge présente les quartiers Jeongneung-dong, Mia-dong, Chang-dong et la partie jaune, le quartier Bongcheon-dong.

¹¹⁸ Entre 1962 et 1966, pendant la première période du projet du développement économique, 320 000 logements ont été construits, dont 280 000 ont été offerts par le secteur privé et 40 000 par le secteur public.

chassés, dans des zones comme Jeongneung-dong, Mia-dong, Chang-dong et Bongcheon-dong (Fig. 121). Ces terrains ne sont équipés d'aucune infrastructure et les expulsés n'ont pas de moyens pour construire des maisons salubres. Finalement, dans les années 80, ces quartiers sont désignés comme autant de zones urgentes de réaménagement : les *tanji* remplaceront les mauvais habitats. Ce processus montre le rapport entre le bidonville et le nouveau quartier résidentiel par le remembrement et le *tanji* lors de l'extension de Séoul.

Dans les années 70, le gouvernement édicte en série des règles concernant le développement du grand secteur des *tanji*, et annonce, en 1972, le projet d'aménagement du secteur de Yeongdong. Avec ce projet du développement de la rive sud (Gangnam), le grand *tanji* commence à envahir la ville. En fait, à partir des années 60, afin de dédensifier le centre-ville (le vieux Séoul), on cherche des terrains à aménager. On viabilise ainsi d'immenses terrains vagues sur les rives ou les collines, par exemple l'île de Yeouido, Ichon, Yeongdong et Jamsil (Fig. 123, bâtons rouges). Puis pour la production en masse de logements à court terme, on propose le grand *tanji*, qui devient à partir de ce moment le logement de la classe moyenne. Étant donné que celle-ci s'est accrue avec la forte croissance économique de la Corée, la demande dépasse toujours l'offre dans les *tanji*. Le gouvernement soutient cette solution rapide pour pallier le manque d'emplacements disponibles et de logements, en considérant le parc d'appartements des *tanji* comme un indice de la modernisation de l'habitat et de la croissance économique.

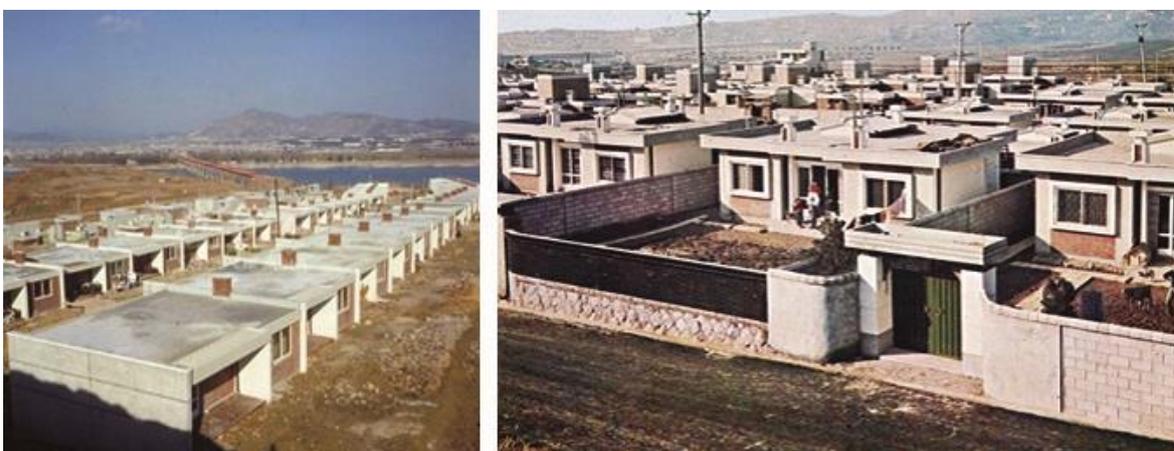


Figure 122. Maison particulière standard construite et louée par la ville.

Source : National Archives of Korea, NAK

La ville de Séoul a proposé de construire 8 cités de 1350 petites maisons particulières standard dans le quartier de Cheongdam-dong dans le secteur de Yeongdong entre 1972 et 1973.

Entre 1977 et 1985, dans le secteur Yeongdong (Fig. 118_28,29), sont construits seize méga-*tanji* comportant entre cinq et quinze étages. Par exemple, entre 1976 et 1988, dans l'arrondissement de Gangnam, on construit 249 immeubles de 17 300 appartements, et dans l'arrondissement de Seocho-gu, 432 immeubles de 31 900 appartements. Au début, on propose des quartiers de maisons particulières, mais la ville de Séoul se rend compte que cette solution

ne permet pas de produire suffisamment de logements, et demande ainsi la permission au ministère de la Construction de proposer l'édification des méga-*tanji*. Cette période marque une transition dans la politique de la production de logements, de la maison particulière au *tanji*¹¹⁹.

La carte du tanji dans les agglomérations de Séoul

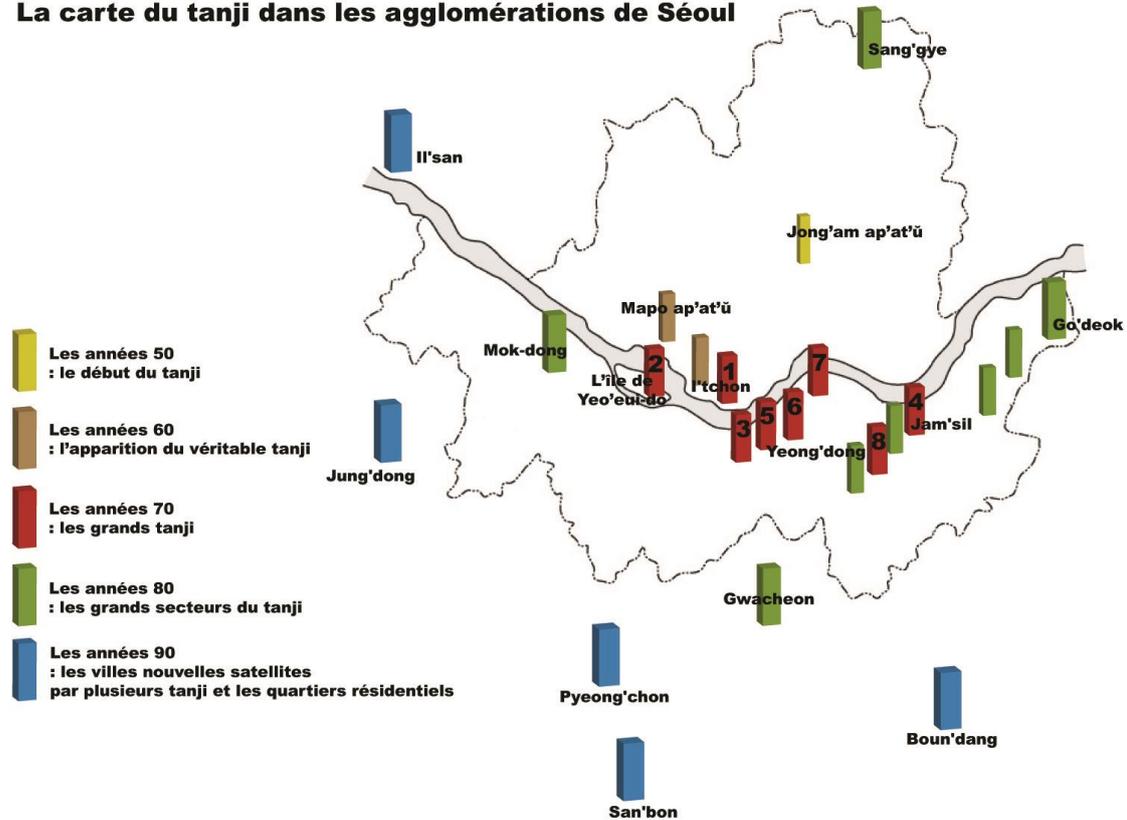


Figure 123. Aménagement urbain par le *tanji* sur les terrains vagues ou sur les nouveaux terrains développés dans les agglomérations de Séoul

Cette carte ne comprend pas les cas de réaménagement par le *tanji* contre les bidonvilles, etc.

	Nom du <i>tanji</i>	Année	Nombre d'appartements	Nombre d'étage	Nombre d'immeubles
1	Hangang mansion	1971	717	5	23
2	Sibum ap'at'ũ	1971	1,790	13	24
3	Banpo ap'at'ũ	1973	7,643	5	99
4	Jamsil ap'at'ũ	1978	19,180	5/15	364
5	Banpo 2 ^{ème} <i>tanji</i>	1978	1,720	5	45
6	Banpo 3 ^{ème} <i>tanji</i>	1978	2400	5	62
7	Hyundai ap'at'ũ	1979	3,074	5/12/14/15	40
8	Eunma ap'at'ũ	1979	4,424	14	28
	Nom de la nouvelle ville				
	Gwacheon	1984	13,522	5/15	
	Godeok	1985	11,050	5/15	277
	Mok-dong	1988	26,633	5/15/20	405
	Sanggye	1989	32,264	5/9/12/15/25	322

Tableau 6. Taille des grands *tanji* dans les années 70 et 80.

¹¹⁹ D'après HONG In-ok, les années 60 est la période de la formation des quartiers résidentiels de la maison particulière.

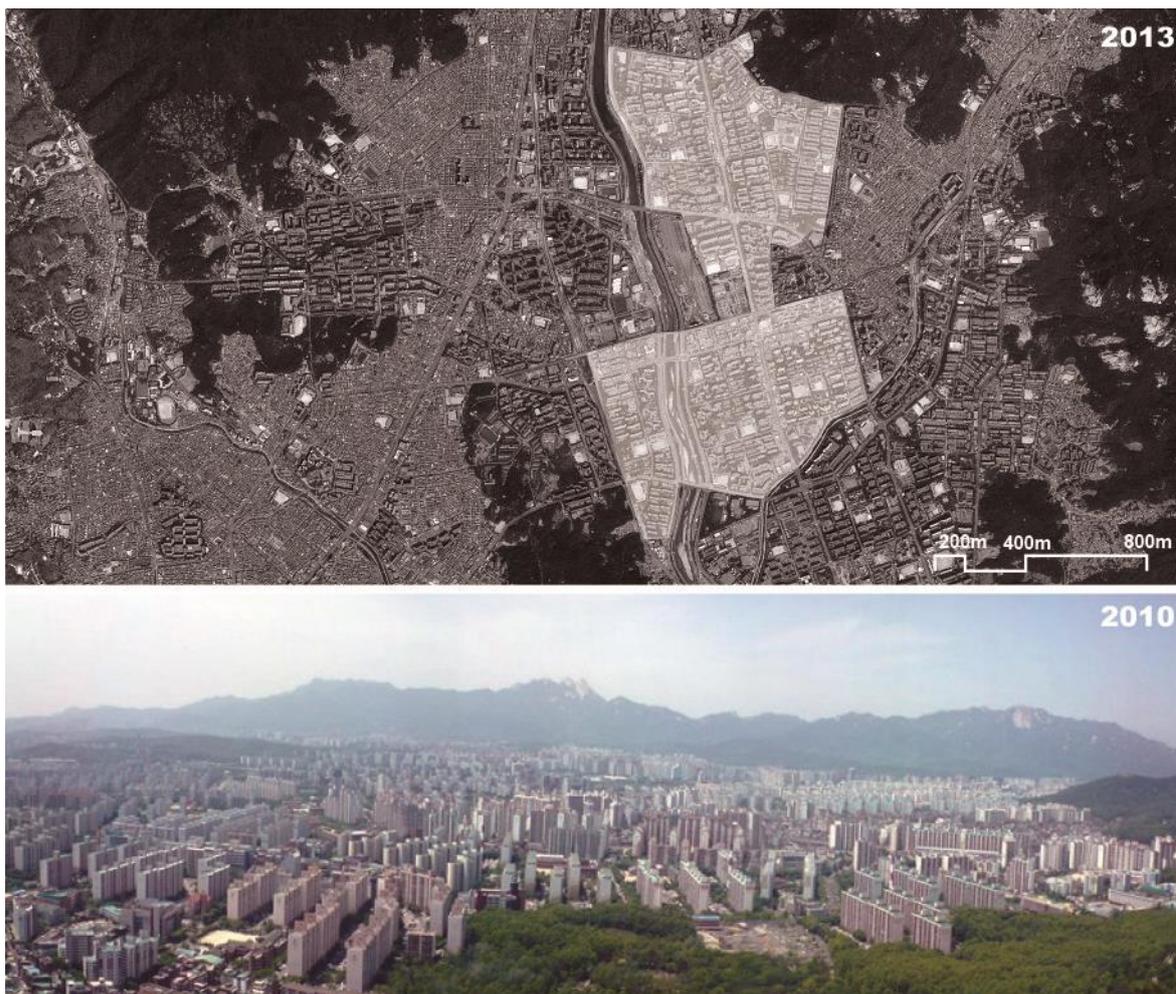


Figure 124. Nouvelle ville de Sanggye.

Dans les années 80, il n'y a plus de terrains disponibles dans la ville, et on développe des zones intactes, comme la ceinture verte. La pénurie de logements se poursuit à cause de la concentration démographique à Séoul. La ville propose donc de nouveaux secteurs de méga-tanji (TABLEAU 8) à la périphérie, tels que Gwacheon, Godeok, Mok-dong et Sanggye (Fig. 123, bâtons verts : les nouvelles villes des années 80 correspondent aux secteurs développés par la Loi de 택지개발촉진법 voir Fig. 72, p.86). Sur ces nouveaux terrains, on construit des immeubles généralement hauts, de plus de seize étages. À ce moment-là, en Corée, le prix plafond des appartements est contrôlé et défini par l'État, donc si le terrain est cher, les entreprises privées n'ont pas intérêt à lancer un projet de tanji. En conséquence, l'État annonce en 1989, une politique, 원가연동제 [wonga: jondŏŋɛ] (règlement du prix de vente d'appartement dépendant du prix des matériaux de construction), qui permet d'adapter le prix des appartements selon le prix du terrain et le coût de la construction, qui est aussi fixé par le ministère de la Construction: le Ministère fixe pour chaque période la limite supérieure de coût de construction selon le prix du marché des matériaux. Les montants fixés sont supérieurs de 10% pour les immeubles de plus de seize étages. Dans ces conditions, les entreprises privées

ne construisent que des immeubles de plus de seize étages pour dégager une rentabilité maximale.



Figure 125. *Dasedae-jutaek* ou *Dagagu-jutaek* : petit logement collectif

À cette époque, en Corée, l'État ne propose pas de logement social pour les populations économiquement faibles. La solution vient du secteur privé : un propriétaire d'une maison particulière surélève ou reconstruit illégalement sa maison et la divise pour la louer à plusieurs ménages. Il s'agit d'une sorte d'habitation à loyer modéré proposée par le secteur privé, appelée *dasedae-jutaek* ou *dagagu-jutaek* selon sa taille : ils comportent tous les deux une

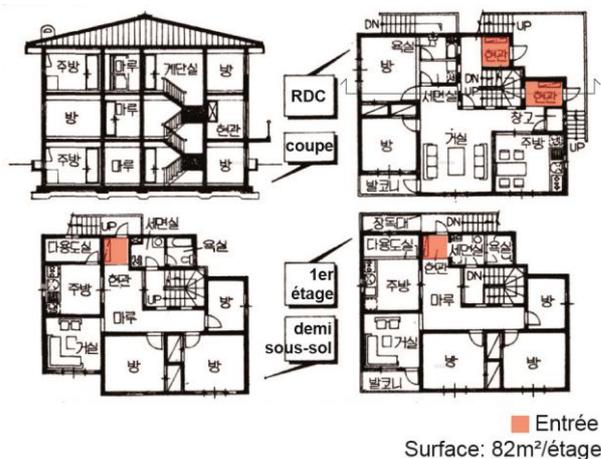


Figure 126. *Dasedae-jutaek* construit en 1985.
Source: 매일경제 [mæil: gjǒzɛ] (*Daily Economie*), 09 août 1985.

SHON de 330 m² maximum¹²⁰ (pour deux à neuf petits logements), mais le premier ne dépasse pas trois étages, quand le second peut en avoir jusqu'à quatre. Ces types de logement sont illégaux et pourtant très courants. L'État légalise donc en 1984 le *dasedae-jutaek*, le plus grand, en admettant que l'on peut vendre librement chaque partie comme logement individuel. Soutenus par l'État, ces types de petits logements collectifs représentent depuis 1985 50 % de la production de logements à Séoul. Pourtant, ces logements collectifs ont été

construits sans aucun renforcement de l'infrastructure urbaine, sur les petites parcelles des quartiers de petites maisons basses pourvus de très faibles infrastructures. La densité forte du logement collectif a ainsi détérioré les conditions d'habitation du quartier, favorisant l'implantation du *tanji*, doté de sa propre infrastructure autosuffisante et privative.

¹²⁰ Cette SHON maximum 330 m² reste en vigueur jusqu'à la fin des années 90, ensuite ce chiffre double, et la SHON maximum est portée à 660 m² pour 2 à 19 logements.

Dans les années 90, à défaut de terrain vierge, on commence à réaménager les quartiers existants dégradés et problématiques, en appliquant la méthode 합동-재개발 [haptõ-3ægæbal]. Il s'agit d'une collaboration entre les habitants, qui n'ont pas les moyens de reconstruire leurs maisons dégradées, et les entreprises de construction, qui ont du mal à trouver des terrains, en vue de la réhabilitation du quartier. Cette solution satisfait le gouvernement, qui n'a pas besoin de prendre en charge sa part des travaux, l'infrastructure des habitations : les entreprises privées proposent toutes les infrastructures nécessaires avec le *tanji*. Tout concourt donc au succès du *tanji*, mais malheureusement ce réaménagement



Figure 127. Petits logements collectifs dans le quartier de Sinwol (voir Fig. 118, p.157 : secteur 26).

cause des problèmes sérieux concernant l'habitat : le *tanji* aggrave les conditions d'habitat dans ses environs, beaucoup plus que le *dasedae-jutaek* ou le *dagagu-jutaek*. Avec sa forte densité, le *tanji* charge les voiries et les systèmes d'eau potable et de tout-à-l'égout de l'ensemble du quartier. En plus, il ignore le contexte urbain et la topographie du site : par exemple, il supprime toutes les traces de l'évolution urbaine et l'environnement naturel. Cela simplifie trop le tissu urbain, et dans ce cas,

il n'est pas possible de préserver des tissus urbains variés. L'échelle des immeubles du *tanji* est trop grande, parfois gigantesque, par rapport à ses alentours, et cette disproportion détériore visuellement le paysage naturel et urbain, et physiquement, prive les quartiers voisins de leur droit à l'ensoleillement.

En 1990, l'État légalise l'autre logement collectif modique, le *dagagu-jutaek*. Il est plus petit que le *dasedae-jutaek*, et défini comme maison particulière par la loi, il ne peut avoir qu'un seul propriétaire. Ce type d'habitation à loyer modéré est proposé par des propriétaires particuliers. Il prend un rôle important pendant les années 90, en remplaçant les maisons particulières dégradées dans le cadre de la réhabilitation des quartiers populaires. Le gouvernement n'intervient pas, et par conséquent, l'infrastructure faible n'est pas renouvelée ni renforcée, bien que la densité ait augmenté. À cette période, les petites maisons particulières sont remplacées très vite, mais les logements collectifs de type *dasedae/dagagu-jutaek* et *tanji* augmentent. Plus tard les quartiers de *dasedae/dagagu-jutaek* seront aussi réaménagés par le biais du *tanji*.

L'un des problèmes relatifs à la détérioration de l'habitat de Séoul, c'est que le logement collectif, qu'il soit modeste (*dasedae/dagagu-jutaek*) ou luxueux (*tanji*), est proposé dans des

quartiers de petites maisons individuelles basses dont l'infrastructure est faible : la densification démographique ne va de pair pas avec le renforcement de l'infrastructure urbaine.

Les cas représentatifs du remembrement des terrains de chaque période et son type du logement principal

Apparu partout dans la ville, le *tanji* est désigné comme la cause majeure de la destruction du paysage urbain et de la structure urbaine. Il existe sans doute des alternatives à cette situation critique, identifiables en retraçant la chronologie de la structure urbaine et en identifiant le type de logement principal de chaque période. Nous étudierons ainsi l'évolution de la structure urbaine et de l'habitation de la Corée, qui nous permettra de dégager des indices et des idées sur la façon dont le *tanji* devrait évoluer. Nous analyserons pour cela quatre quartiers formés chacun à des périodes différentes, en nous intéressant à la relation entre l'îlot et la voirie, après avoir préalablement précisé la hiérarchie générale de la voirie coréenne.

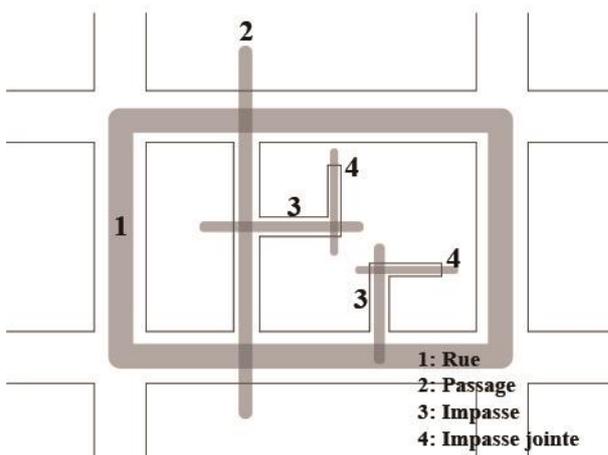


Figure 128. Îlot coréen moderne et sa voirie.

D'après SHIN Jin-Hee¹²¹, la voirie coréenne comporte quatre niveaux: premièrement, la rue qui encadre tout droit l'îlot, deuxièmement, le passage qui pénètre tout l'îlot, troisièmement, l'impasse qui est un cul de sac pour accéder à l'une ou plusieurs maisons, et quatrièmement l'impasse jointe qui se branche rarement de l'impasse. L'impasse et l'impasse jointe peuvent être considérées comme des espaces semi-publics ou intermédiaires. Elles constituent une particularité très

coréenne de la structure urbaine. Nous verrons par la suite plusieurs manières de composer la voirie dans les cas d'études. Il existe cinq types d'organisation de la voirie :

- Type 1 : Rue - Passage - Impasse - Impasse jointe - Logement
- Type 2 : Rue - Passage - Impasse - Logement
- Type 3 : Rue - Impasse - Impasse jointe - Logement
- Type 4 : Rue - Passage - Logement
- Type 5 : Rue - Impasse - Logement

¹²¹ 신진희 (SHIN Jin-Hee), 서울 주거지역내 주거블록의 공간구조에 관한 시대적 비교 연구 (A comparative study on the spatial structure of residential block in Seoul), mémoire de master, université de Chung-Ang, 2001.

La zone de Donam (formée à la fin des années 30) et le *tosi-hanok*

À la fin de la colonisation japonaise, le quartier Bomun est formé dans le secteur Donam (Fig. 118 : Secteur 10 Quartier A, p.157). Ce nouveau quartier est composé d'îlots modernes généralement rectangulaires, dont les parcelles sont petites et de forme carrée, particulièrement adaptées au *tosi-hanok* en forme de U avec une petite cour centrale¹²². Celui-ci s'est répandu avec les travaux du remembrement des terrains pendant la période d'extension de Séoul entre 1936 et 1963, mais avant 1936, ce type de logement était construit dans le vieux Séoul sur les îlots traditionnels de forme « spontanée et naturelle » : le *tosi-hanok* a la capacité de s'adapter de manière flexible à deux tissus urbains différents.



Figure 129. *Tosi-hanok* dans le quartier de Bomun (2014)© KWON Haeju.

Maison (27-4 rue de Bomun 13^e Da) à gauche paraît identique à celle à droite (27-2, dans la même rue), cela montre que ces maisons ont été produites en groupe.

Les *tosi-hanok* forment souvent une sorte de cité de la petite bourgeoisie à l'époque, du fait que les promoteurs privés les construisent collectivement et donc groupés. Par exemple, dans le vieux Séoul, ils sont conçus par lots de 6 ou 7 logements ou de 30 à 40 selon la surface du terrain ; dans les nouveaux secteurs aménagés, ils sont beaucoup plus nombreux et produits en masse.

Avant que les règles d'architecture soient édictées en 1962, le *tosi-hanok* respecte les décrets de la colonisation japonaise de 1913 et de 1934. Jusqu'à la fin des années 60, les bâtiments ne font généralement qu'un seul étage, ce qui ne permet pas d'envisager le droit à l'ensoleillement et à la vue. Il n'existe donc pas de normes concernant la distance de recul et à la hauteur du bâtiment : le logement doit simplement border la rue sur au moins deux mètres de long, et le coefficient d'emprise au sol¹²³ (CES) ne doit pas dépasser 60 %. Pendant

¹²² Le *tosi-hanok* est la version moderne de la maison coréenne traditionnelle, un type standard répétitif construit sur de petites parcelles carrées. Nous avons étudié la typologie architecturale de ce logement dans la partie précédente (Fig. 33, p.42).

¹²³ Le Coefficient d'emprise au sol (CES) détermine, en France, la quantité de sol occupée par la

longtemps, il y existe donc peu de contraintes légales, ce qui permet de composer les *tosi-hanok* de façon spontanée, de sorte que les *golmok* (rues étroites) se sont développés naturellement pour ménager des accès aux maisons.

Cas d'études : le quartier Bomun (Fig. 118 Secteur 10 Quartier A, p.157)

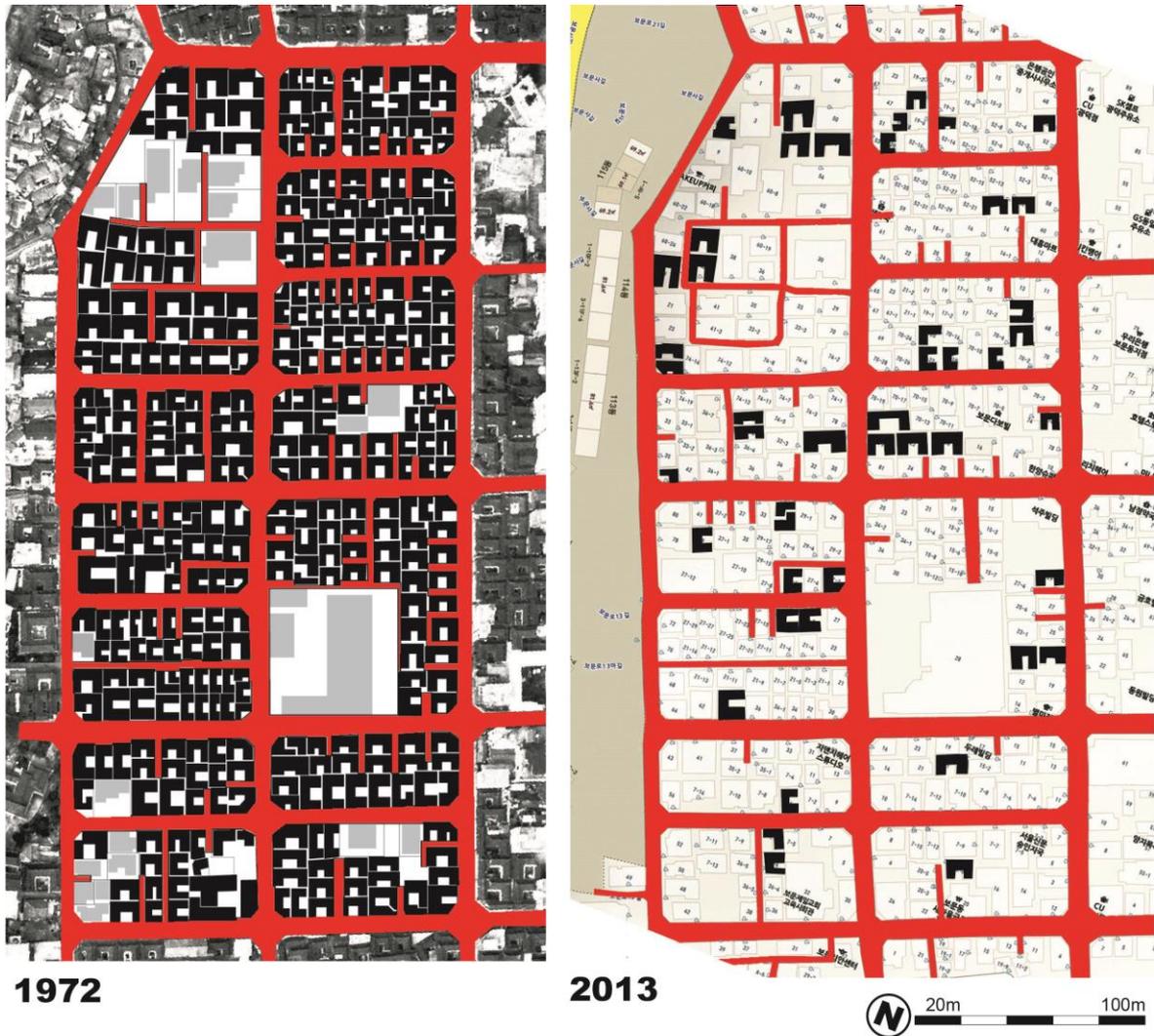


Figure 130. Changement du tissu urbain du quartier de Bomun dans l'arrondissement de Seongbuk. Jusqu'au début des années 90, le type principal d'architecture de ce quartier était le *tosi-hanok*. Mais pendant les années 90, ils ont été brusquement et très rapidement détruits et remplacés par les *dasedae/dagagu-jutaek* ; actuellement, il en subsiste peu (les bâtiments marqués en noir sur la carte à droite).

Chaque îlot (en moyenne 82 x 40 m²) comporte trois à cinq rangs de parcelles. Pour accéder aux maisons au milieu des rangs, une impasse raccorde les logements à la rue. Or grâce à la cour centrale du *tosi-hanok*, peu importe son orientation, ainsi la composition de la voirie intérieure et des parcelles est libre sur l'îlot. On peut composer les passages et les

construction, afin d'imposer qu'une partie du terrain reste non bâtie pour des motifs paysagers ou d'assainissement

impasses selon les situations. Depuis la rue jusqu'au logement, on passe souvent par un passage, une impasse ou une impasse jointe, qui apparaissent donc comme autant d'espaces intermédiaires. Dans ce quartier, l'impasse, par laquelle on peut accéder à une ou plusieurs maisons, sept au maximum, est bien développée.

Par rapport à la hiérarchisation de la voirie, le type n° 5 (Rue - Impasse - Logement) est le plus fréquent, même si l'on rencontre parfois le type n° 4 (Rue - Passage - Logement) et rarement le type n° 3 (Rue - Impasse - Impasse jointe - Logement). Entre la rue et le logement, entre public et privé, le passage, l'impasse et l'impasse jointe s'appellent en coréen *golmok* : des ruelles tellement étroites que les voitures ne peuvent y passer facilement, considérées plutôt comme espaces réservés aux piétons.

La valeur et la potentialité des golmok (impasse et passage) comme espace intermédiaire

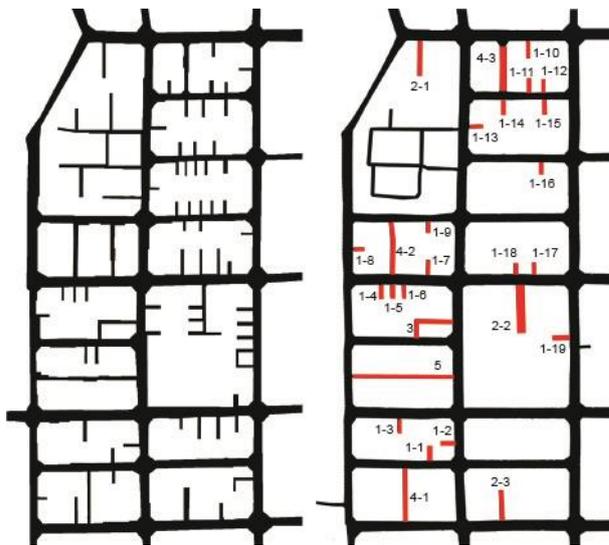


Figure 131. Suppression des impasses courtes dans le quartier de Bomun.

Au fur et à mesure, la voirie intérieure est simplifiée : par exemple, les *golmok* sont supprimés ou raccourcis. Cette situation est liée au changement du type principal du logement du *tosihanok* au *dasedaeldagagu-jutaek*.

Le *golmok* peut regrouper plusieurs maisons, et permet ainsi d'alimenter la vie sociale des habitants des maisons particulières comme des logements collectifs : cet espace stimule le contact entre les voisins et protège la vie privée à la fois. Grâce à cette ruelle, espace tampon entre la maison et la rue fréquentée, la cour centrale du *tosihanok*, sur laquelle toutes les pièces sont ouvertes, n'est pas exposée directement à la rue ou à la vue des passants ; la vie privée et familiale est ainsi mieux protégée. On voit parfois même la cour ouverte pendant la journée.

Le *tosihanok* répond à un style architectural qui remplit très densément l'îlot,

et le *golmok* est une manière d'ouvrir l'îlot. Il est préférable qu'il soit suffisamment long et traverse tout l'îlot, car lorsqu'il est très court, il s'apparente à un espace privé et les piétons ne l'utilisent pas. Le *golmok* est remarquable étant donné qu'il peut fonctionner comme véritable espace intermédiaire, pratiqué par les habitants qui partagent cette ruelle et par les passants à

la fois. De plus, ce modèle coréen peut rendre sa continuité urbaine à la ville, comme on peut le constater avec le développement du passage dans le quartier de Songcheon.

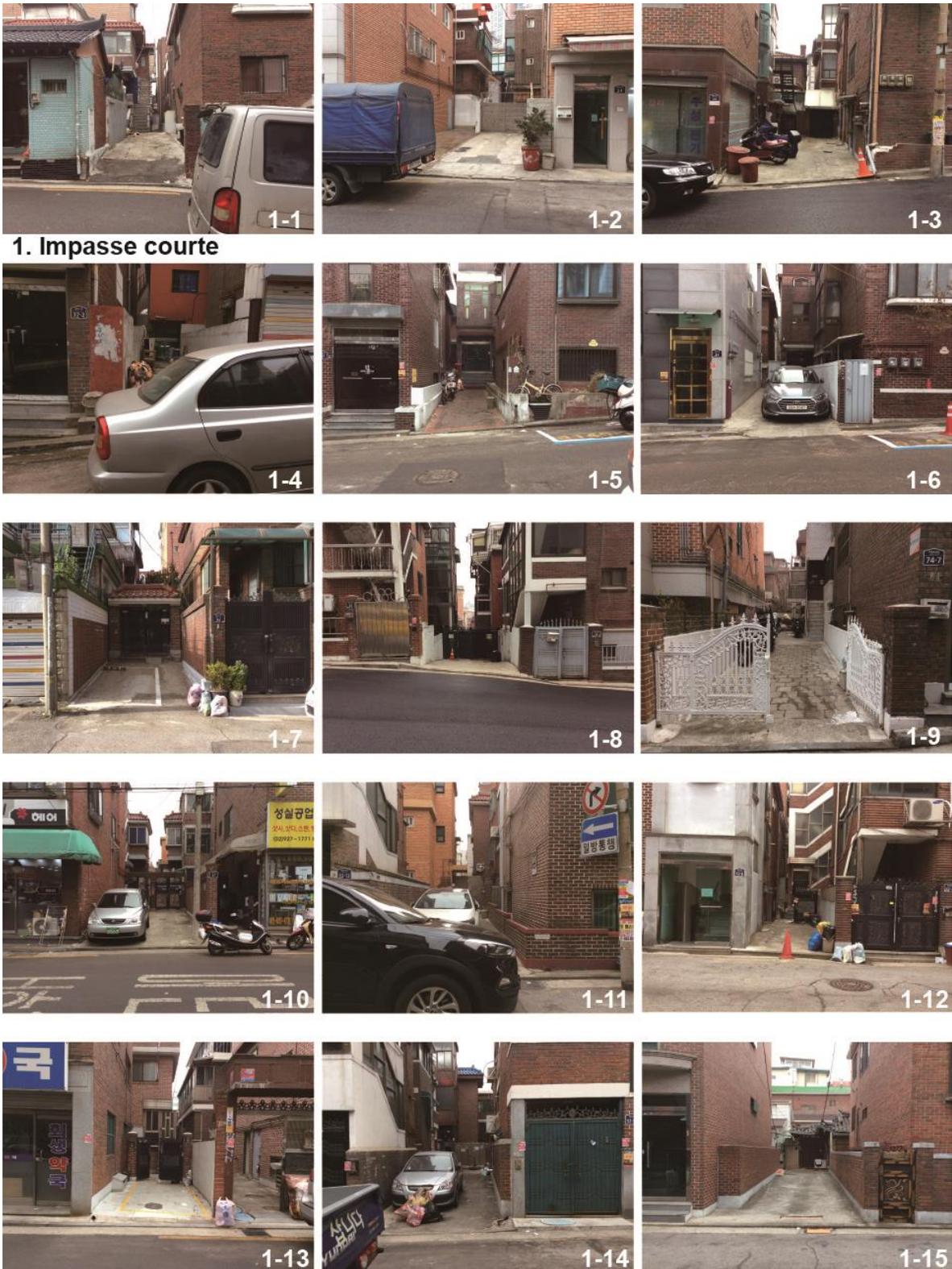


Figure 132. Plusieurs types de *golmok* (rue étroite piétonne) du quartier de Bomun (2015)© KWON Haeju.

L'impasse courte est souvent utilisée comme espace privé tel que le parking privé. Plus long, le *golmok* devient un espace plus intermédiaire.



2. Impasse longue



3. Passage en forme d'équerre



4. Passage Nord-Sud



Figure 132-2. Plusieurs types de *golmok* (rue étroite piétonne) du quartier de Bomun (2015 et 2016)
© KWON Haeju



5. Passage Est-Ouest



Figure 132-3. Plusieurs types de *golgok* (rue étroite piétonne) du quartier de Bomun (2015 et 2016)
© KWON Haeju



Figure 132-4. Avec le passage de la maison particulière au *dasedae-jutaek*, l'impasse courte perd sa caractéristique intermédiaire, elle devient un espace absurde. Par ailleurs, le parking déprécie aussi la valeur de cet espace.

La zone de Suyu (formé dans les années 60) et la maison particulière d'une portée¹²⁴ et d'1,5 portée

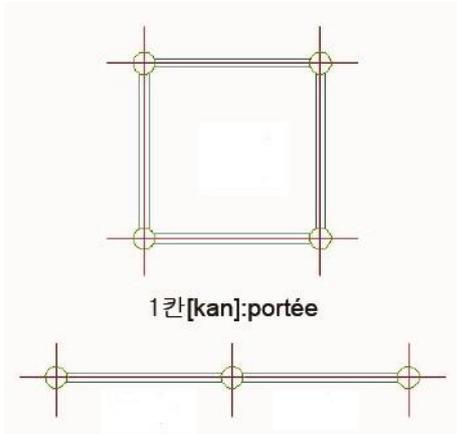


Figure 134. Concept d'une portée

Le quartier Songcheon (094, quartier B) est formé dans les années 60 avec le projet du remembrement des terrains du secteur de Suyu : on y construit à cette époque des maisons particulières d'un étage dans le prolongement de la maison standard des années 50 proposée pour produire des logements rapidement et en masse après la guerre civile. Le type principal de logement de ce quartier est en forme de L, naturellement avec cour, mais les maisons ont parfois la forme d'un I ou d'un U. Les maisons en forme L et U possèdent au moins une façade qui touche la rue, qui

constitue le point de contact avec la ville ; il s'agit d'une adaptation urbaine. Au début des années 60, les maisons ont en général une portée d'épaisseur. Plus tard, au milieu des années 60, on peut y voir des maisons de 1,5 portée et de 2 portées. Les maisons particulières de cette époque sont en effet les nouveaux modèles adaptés aux circonstances urbaines 40 ans après l'apparition du *tosi-hanok*. Pourtant par rapport à ce dernier, elles ne paraissent pas très modernisées, mais plutôt simplifiées esthétiquement et spatialement avec les matériaux et les manières industrialisés.

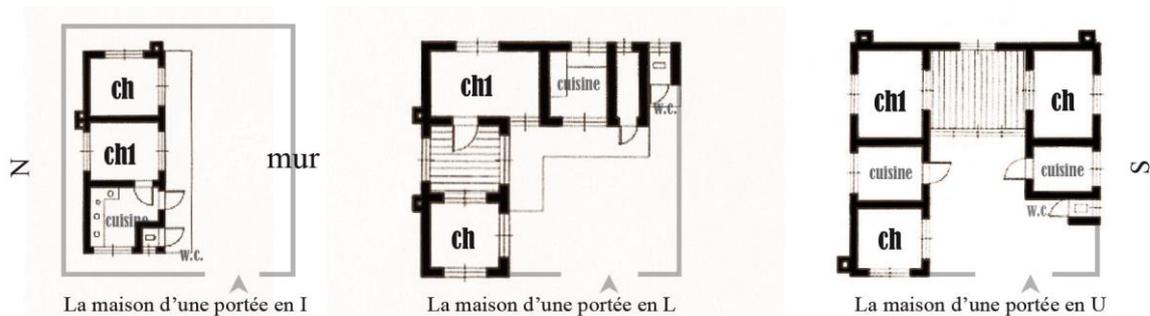


Figure 133. Maison d'une portée.

À cette époque-là, la cuisine sert encore de chaufferie aussi pour le système de chauffage traditionnel *ondol*. CH1 correspond au *an-bang* de jadis, la chambre de la femme, devenu avec la modernisation devenu la chambre du couple, souvent utilisée pour les activités familiales. En général, la CH1 se situe à côté de la cuisine.

Le plan de la maison d'une portée n'est pas évolué. Comme dans le *tosi-hanok*, l'entrée n'existe pas clairement : le *daecheong* sert ainsi de hall d'entrée et de salle de séjour à la fois. À partir du *tosi-hanok*, cet espace est utilisé véritablement comme espace intérieur en y intégrant une vitre coulissante, fenêtre et la porte à la fois. Pourtant, plus exactement, la cour

¹²⁴ Unité de largeur entre deux poteaux en coupe transversale.



Figure 135. Maison de 1.5 portée et de 2 portées.

Dans la maison de 1.5 portée, le *maru* dépasse partiellement la chambre 1, le *maru* de la maison de 2 portées dépasse sur toute la largeur de la chambre 1.

est un véritable hall d'entrée en rapport direct avec la rue et l'intérieur de la maison. La cour reste l'espace d'extension du *daecheong*, qui s'appelle désormais *maru* (qui désigne à l'origine le parquet). Puisque cette maison est d'une portée, ce *maru* donne accès jusqu'à deux chambres ; s'il y a plus de chambres, on y accède directement depuis la cour. Donc, entourée par les pièces, la cour reste toujours l'espace central des activités familiales. On accède aussi à la cuisine depuis la cour, elle n'est pas encore entrée à l'intérieur : le propriétaire et le locataire peuvent l'utiliser en commun (sinon, on installe une cuisine de plus pour le locataire). Il s'agit donc d'une maison urbaine qu'il est possible de louer, comme le *tosi-hanok* avec son 문간방 [munkanbā] « les chambres à louer d'à côté de la porte » (Fig. 33, maisons C/D, p. 42). Enfin, les toilettes ne sont pas non plus placées à l'intérieur, mais séparées de toutes les pièces dans une petite annexe dans la cour.



Figure 136. Maison de 1,5 portée dans le quartier de Songcheon (2015)© KWON Haeju.

Au milieu des années 60, le plan de la maison particulière change à Séoul : plusieurs fonctions sont intégrées à l'intérieur, telles que le petit vestibule, la cuisine et les toilettes, même sans chasse d'eau. La maison nécessitait d'être plus grande ; ainsi apparaissent les maisons de 1,5 portée et de 2 portées¹²⁵. En fait, la maison de 1,5 portée est plus intéressante que celle de 2 portées, parce que ce type de logement relève d'un modèle moderne et très coréen à la fois, en conservant la

¹²⁵ Avec la maison de 2 portées, est apparu le toit plat en terrasse.

hiérarchie et l'harmonie spatiale de la maison traditionnelle coréenne, et en particulier le rapport étroit entre le *maru* (*daecheong*) et la cour. Avec l'apparition de ce type, la porte et la fenêtre sont séparées. La maison de 1,5 portée est encore en forme de L, mais, celle de 2 portées ne peut avoir la cour centrale entourée par le bâti en forme U ou L. En fait, avec l'évolution vers la maison de 2 portées, et d'un étage et demi dans les années 70, le logement coréen perd en profondeur par rapport à la cour centrale, ainsi que la qualité architecturale du plan traditionnel coréen.

La maison de 1,5 portée évolue, toujours munie de sa cour centrale : dans les années 70, son volume augmente, et on commence à séparer le chauffage de la cuisine en installant la chaufferie à part dans le demi-sous-sol. Par conséquent, la maison est surélevée d'environ 1,5 à 2 mètres, et plus tard ce sous-sol avec accès direct depuis la rue sera loué comme logement, commerce ou garage (quand le parc automobile augmente dans les années 80). Il s'agit sans doute du logement culturel coréen adapté à la petite parcelle coréenne que l'on cherche à réaliser depuis les années 30, depuis l'aménagement des nouveaux quartiers sous la colonisation japonaise. Surélevé à cause du demi-sous-sol, le *maru* (*daecheong*) ne s'allonge plus directement jusqu'à la cour comme avant, mais, grâce au niveau élevé, la pièce ouvrante sur la rue n'est pas exposée à la vue des passants. Lorsque cette pièce est louée, elle dispose d'une porte d'entrée particulière afin d'y accéder individuellement depuis la rue ou la cour. Ce type de logement paraît idéal pour la vie urbaine moderne coréenne : d'abord, il peut réaliser la continuité urbaine avec la répétition des façades sur la rue, créant ainsi un passage long qui perce l'îlot. Deuxièmement, il permet la location pour le logement ou le commerce. Troisièmement, le demi-sous-sol peut servir aussi de parking, répondant aux nécessités de la vie moderne. Enfin, grâce à la cour centrale, les pièces intérieures ont suffisamment de profondeur pour préserver la vie privée. Si l'on avait pu développer ce type comme modèle standard du logement urbain, la structure urbaine serait différente aujourd'hui.

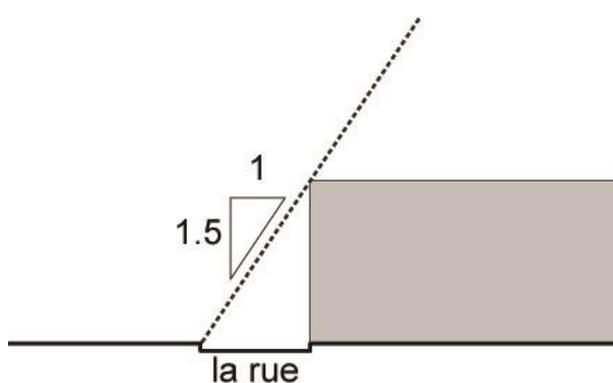


Figure 137. Gabarit de la rue et la hauteur du bâtiment.

Même dans les années 60, la maison ne dépasse pas encore un étage, et la hauteur du logement est ainsi généralement de moins de trois mètres. Cela permet de protéger l'ensoleillement et la vue entre voisins. On ignore souvent la distance imposée de 0,5 mètre entre les maisons, à condition que les voisins soient d'accord. Pourtant, en 1962, pour la première fois en Corée du Sud, la Loi d'architecture et le code de l'urbanisme

sont édictés, imposant de respecter la règle de 0,5 mètre de la limite du terrain jusqu'au mur de la maison, voire 1,5 mètres dans les quartiers résidentiels protégés. Résultat, on trouve ensuite des maisons séparées d'un mètre à 3 mètres maximum. Il fallait aussi penser à la distance de recul, de deux tiers de la hauteur de l'immeuble depuis la limite de la parcelle en face. À cette époque-là, la maison touche souvent la rue, et ne dépasse pas trois mètres de haut : quand la rue fait de deux mètres de large, on peut construire une maison de trois mètres de haut le long de la rue. Cette organisation spatiale aboutit à des *golmok* où s'alignent de petites maisons particulières dont une partie de la façade est exposée sur la rue.

Cas d'études : le quartier Songcheon (Fig. 118, Secteur 15, Quartier B, p.157)

Nous étudierons les caractéristiques de la structure urbaine de ce quartier en nous intéressant plus particulièrement à huit îlots inscrits dans une voirie quadrillée. L'îlot a en général la forme d'un quadrilatère et la parcelle celle d'un carré. L'îlot comporte ici beaucoup de rangs de parcelles, 5 à 6 rangs, car il a grandi (en moyenne 98 x 52 m²), mais celles-ci restent de petite taille. Dans ces îlots, le passage est bien développé et l'impasse plus longue que dans le quartier Bomun. On y trouve deux types de parcours : Rue - Passage - Logement et Rue - Impasse - Logement. Les maisons disposent d'un *maru* au centre du plan intérieur, donnant sur le sud. La répétition de ce type de logement forme naturellement les passages ou les impasses sur l'axe nord-sud. Depuis le passage ou l'impasse, on peut accéder aux maisons par les deux côtés. L'îlot se subdivise donc en deux colonnes de parcelles.

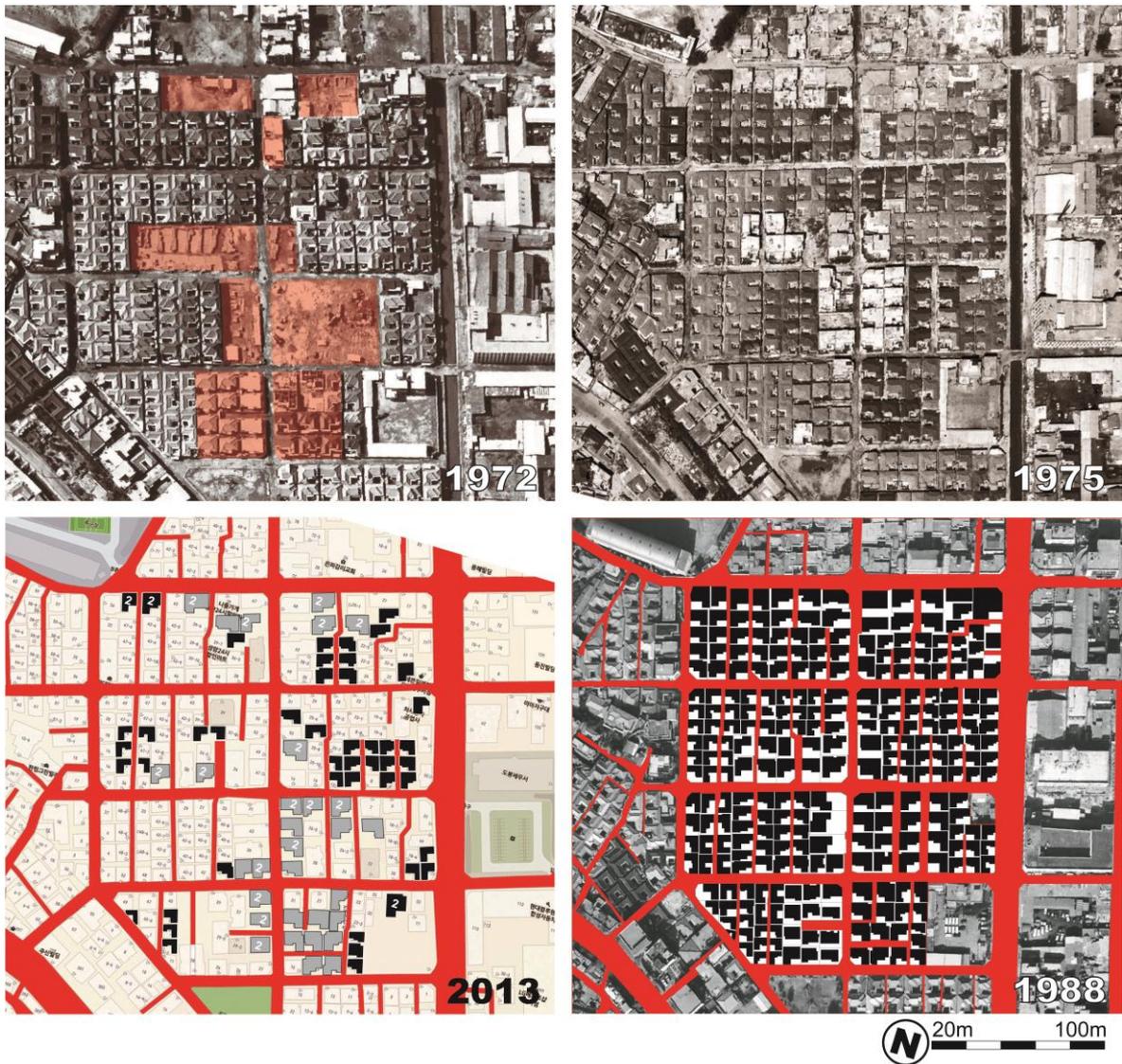


Figure 138. Métamorphose du quartier Songcheon pendant cinquante ans.

Ce quartier est développé dans les années 60, mais sur la photo aérienne de 1972, on voit déjà se produire le réaménagement sur quelques parties (en rouge). Du fait que la maison particulière s'agrandit dans les années 70, les nouvelles parcelles sont plus grandes que les autres. Par exemple, dans l'îlot de 6 rangs, les nouvelles parcelles font 5 rangs, et dans celui de 5 rangs, elles font 4 rangs. Sur les nouvelles parcelles, on a construit des maisons de 1,5 ou 2 portées, de 1,5 ou 2 étages. On n'y trouve pas toujours la cour introvertie. Avec l'agrandissement de la maison, la cour centrale tend à disparaître.

Après la transformation des années 70, ce quartier est longtemps resté le même, mais depuis les années 90, la maison particulière est remplacée par le *dasedae/dagagu-jutaek*. Sur la carte de 2013, on voit les maisons particulières du début du quartier datant de quarante ou cinquante ans (la maison en noir a été construite dans les années 60, celle en gris au début des années 70, et le n°2 signifie 2 étages), toutes les autres sont les *dasedae/dagagu-jutaek*. L'apparition de ce type de petit logement collectif ne change presque pas la voirie intérieure. En revanche, on y voit peu de cour désormais.



Figure 139. Passage du quartier de Songcheon en 2015© KWON Haeju.

La zone de Hwagok (formée à la fin des années 60) et la maison particulière de deux portées

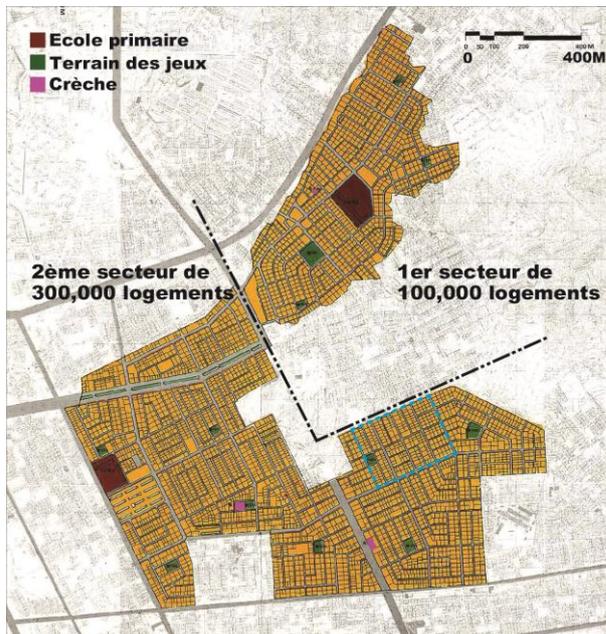


Figure 141. Plan d'occupation des sols de la zone de Hwagok.

La zone Hwagok est aménagée à la fin des années 60. Son type principal de logement est plus grand que celui du quartier Songcheon : ce sont en général des maisons de deux portées en forme de I, sans cour centrale, qui serait trop profonde et introvertie dans ce cas. Elles n'ont qu'un seul étage, ou un étage et demi (le rez-de-chaussée et un étage sous les combles) ou deux étages avec un toit en pente, mais souvent avec une toiture-terrasse. Ce qui est caractéristique dans ce secteur, c'est qu'en général, la façade du logement ne touche pas la rue, à la différence du quartier de Songcheon. En revanche, le logement

est plutôt en recul par rapport à la rue, avec une distance entre le mur de clôture et le bâti.

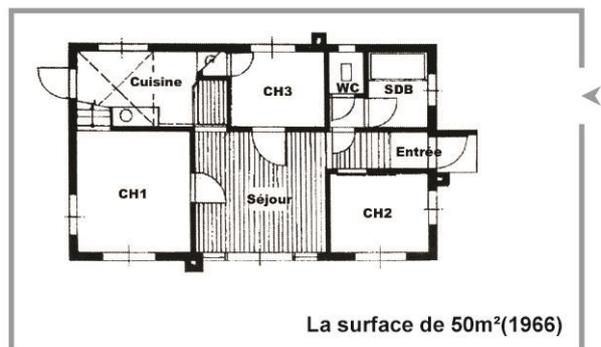


Figure 140. Un des quatre types de maisons standards, proposé par l'ONCL dans la zone de Hwagok

Dans ce secteur, pour faciliter la vie des habitants, les écoles primaires, les crèches, les commerces, les parcs, les bureaux administratifs et les postes de police sont dispersés de façon équilibrée. Bien que ce secteur ne réalise pas exactement la théorie de l'unité de voisinage, on ne peut nier l'influence de cette théorie. L'ONCL a proposé d'y construire des maisons standards pour la classe populaire : 100 000 logements au début, puis 300 000 dans les deux secteurs ; cependant, seuls 358 logements ont été construits dans le premier secteur et 310 logements dans le second. C'est la maison modeste de deux portées à un étage en

brique avec un toit en pente, qu'il est possible de louer en partie¹²⁶. Entourée de quatre murs de clôture, elle n'a plus de contact direct avec la rue.

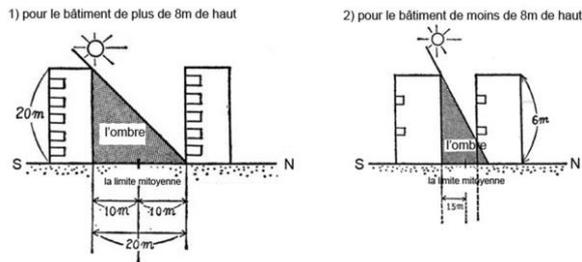


Figure 142. Gabarit concernant la distance de recul depuis la limite mitoyenne nord.

Source : 경향[*gyŏnghyang*], 24 février 1976.

immeubles de moins de huit mètres de haut, y compris les maisons particulières, on doit respecter la distance de recul d'un quart de la hauteur du bâti depuis la limite mitoyenne nord. À cette époque-là, on commence à construire des maisons de deux étages, pour lesquelles la distance de recul par rapport à la limite mitoyenne nord est ainsi d'un mètre ou un peu plus. Or, du fait que la maison est devenue épaisse de deux portées et en forme de I, on ne peut plus

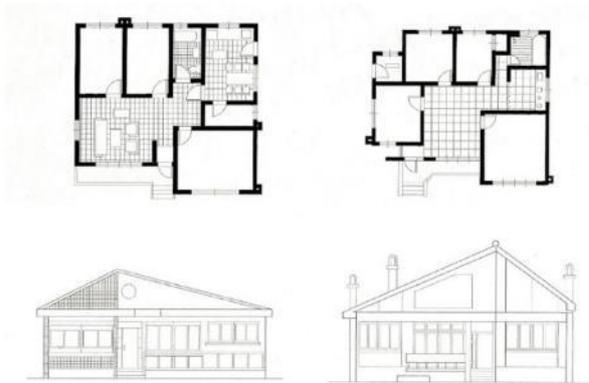


Figure 143. Maison « à la française » dans les années 70.

placer la cour de côté, ni la concevoir profonde comme avant. La cour à l'avant, à côté de la rue, se développe en vue de protéger la vie privée. En général, le *maru* est orienté vers le côté de la parcelle opposé à la rue, mais puisqu'il n'existe plus de véritable cour sur le côté, il n'a plus besoin de donner sur le côté de la parcelle. Depuis, le *maru* donne de plus en plus sur la cour de devant, fermée par le mur de clôture qui donne sur la rue, comme espace tampon

Dans les années 70, on respecte toujours l'intervalle entre les maisons voisines et la distance de recul par rapport au gabarit de la rue. En 1976, vient s'ajouter une règle concernant l'ensoleillement : pour les immeubles de plus de huit mètres de haut, une distance égale à la moitié de la hauteur du bâti depuis la limite mitoyenne nord et sud est imposée ; pour les

placé sur la rue, comme espace tampon pour la vie privée. Le déplacement du *maru* a modifié le plan intérieur de la maison coréenne : dans les années 70, un nouveau modèle de la maison urbaine, plus moderne et occidentalisé apparaît : la maison « à la française¹²⁷ », dans laquelle la salle de séjour s'ouvre sur la cour de devant et qui comporte un étage et demi avec combles.

¹²⁶ 유진석 (YOO Jin-seok), 도시내 단독주택 주거지역의 물리적 특성에 관한 연구: 서울시 역촌토지구획 정리사업지구를 중심으로 (*Caractéristiques du quartier résidentiel de la maison particulière dans la ville concernant le secteur de Yeokchon*), mémoire du master, Université de Séoul, 1992.

¹²⁷ Pour la première fois dans l'histoire de la maison urbaine populaire, cette maison a réalisé le plan le plus occidentalisé qui ne rappelle pas directement le plan de la maison traditionnelle coréenne. On l'appelle donc, la maison « à la française » parce que l'on a considéré la France comme pays représentatif de la culture occidentale.

Cas d'études : le quartier Hwagok (Fig. 118, Secteur 24, Quartier C, p.157)

Dans ce quartier (Fig. 140, partie marquée en pointillés bleus), l'îlot a principalement deux rangs de parcelles, mais parfois 3 ou 4 rangs. Cet exemple montre l'évolution de l'îlot à deux rangs (en moyenne 100-120 x 30 m² de surface), qui ne nécessite pas de hiérarchisation de la voirie, parce que l'on peut entrer tout simplement dans les logements depuis la rue qui borde l'îlot. L'îlot de plus de trois rangs de parcelles nécessite des impasses en revanche, pour accéder aux logements des rangs du milieu, comme dans le cas de Bomun. L'impasse très courte, d'un rang de profondeur, sert en général juste à un logement, à l'instar d'un passage privé, ce qui explique que plus tard cette impasse soit incorporée dans la parcelle comme une propriété privée.



Figure 144. Métamorphose du quartier de Hwagok entre 1972 et 2013.

En 1972, la construction est en cours, on voit les maisons standards pour la classe populaire sur la partie rose. Au début des années 80, le développement de ce quartier se termine, puis il se stabilise et ne change pas jusqu'au début des années 90. Mais après, les maisons particulières sont remplacées par les *dasedae/dagagu-jutaek*. Donc, sur la carte de l'année 2013, on trouve très peu de maisons particulières des années 70 (en noir) et une majorité de *dasedae/dagagu-jutaek*.

La forme de la parcelle est rectangulaire ou carrée. Au début, pour la maison particulière, chaque parcelle est définie par les murs de clôture. Puis la forme de la maison change, passant du L au I, et la cour centrale profonde et compacte qui sert d'espace d'extension de l'intérieur et de tampon depuis la rue à la fois tend à disparaître. La fonction de la cour est réduite du fait

qu'elle perd sa centralité. Espace marginal étroit et long, elle ne constitue plus un véritable espace d'extension de l'intérieur. Par contre, la cour de devant, sur la rue, est souvent plus profonde et utilisée comme espace tampon. Cependant, cette cour n'a aucun lien avec l'intérieur : le *maru* (jadis le *daecheong*, ensuite transformé en salle de séjour), le centre du plan intérieur, ne donne pas souvent sur la cour de devant. En effet, la flexibilité spatiale entre l'intérieur et l'extérieur de la maison traditionnelle disparaît. Ensuite, le plan intérieur de la maison évolue et se modernise : la salle de séjour donne de plus en plus sur la cour de devant, et afin de protéger la vie privée derrière le mur de clôture en rendant l'espace plus profond (cour de devant), la maison recule par rapport à la rue. L'espace privé (logement) est séparé de l'espace public (rue), les murs successifs fermant tout l'îlot.

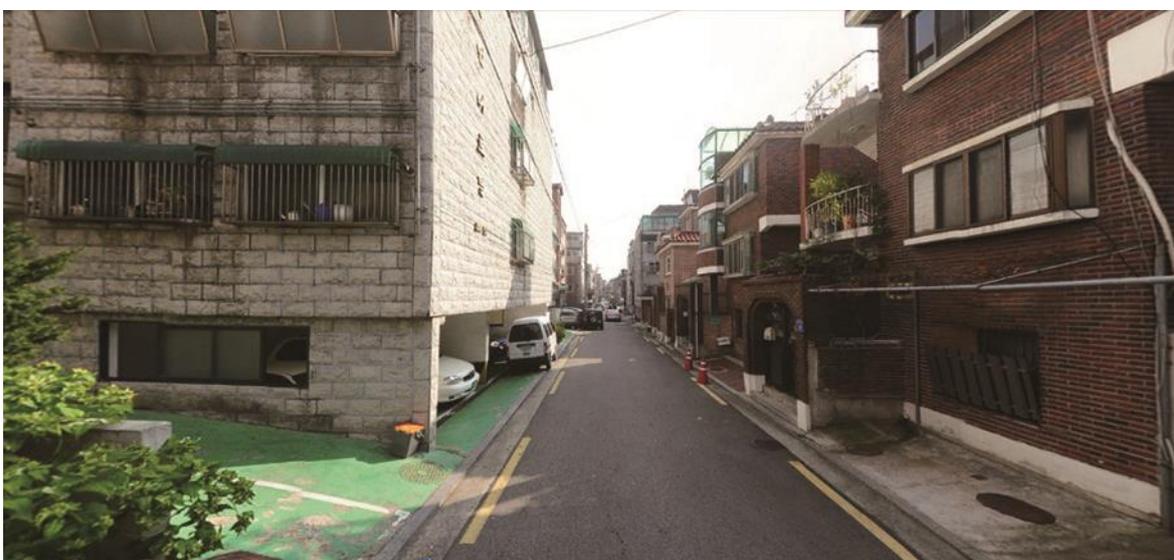


Figure 145. État actuel du quartier de Hwagok, 18ra rue de Gangseo, Gangseo-gu, Seoul, où l'on peut voir des *dagagu* et des *dasedae jutaek*.

Dans les années 90, avec l'apparition du *dasedae/dagagu-jutaek*, la maison devient encore plus grande, pour répondre à la demande de petits logements collectifs. En revanche, la cour de devant, espace tampon avec la rue, disparaît au profit d'un espace marginal de 0,5 à 1 mètre de largeur autour du bâtiment, tout près de la rue. Le mur de clôture perd de son sens, il s'abaisse et disparaît de plus en plus, notamment dans le *dasedae-jutaek*, afin de faciliter l'accès au parking, construit au rez-de-chaussée sur pilotis.

La zone de Jamsil (formé dans les années 80) et la maison particulière à deux étages



Figure 146. Jamsil en 1972 Source : <http://aerogis.seoul.go.kr>
 Jamsil était un immense terrain vague et le terrain agricole, où la sériciculture était bien développée, ce qui explique que le nom de cette zone rappelle le ver à soie.

Jamsil (Fig. 118, Secteur 41, p.157) est l'un de deux secteurs principaux du développement de la rive sud. Il se compose de plusieurs grands blocs délimités par de grandes artères de 30 et 60 mètres de large. Chaque bloc se développe dans une certaine individualité : à la différence des cas précédents de Bomun, Songcheon et Hwagok, on distingue clairement les différents blocs.



Figure 147. Maison de deux étages dans les années 80

Source: 임창복 (YIM Chang-Bok), 한국의 주택 (Architecture moderne coréenne-sa typologie et son évolution), éd. 돌베개 [dolbege], 2011

Dans les années 70, on y construit d'abord de grands *tanji* bloc par bloc, puis dans les années 80, on aménage des quartiers pavillonnaires sur le reste du terrain. À cette période, on construit beaucoup de maisons de deux étages grâce à la modernisation du chauffage, alors qu'il était encore rare de trouver ce type de maison dans les années 70, parce qu'il était impossible d'appliquer le système de chauffage *ondol* à l'étage. Issue de la « maison à la française », la maison de deux étages conduit à une organisation spatiale

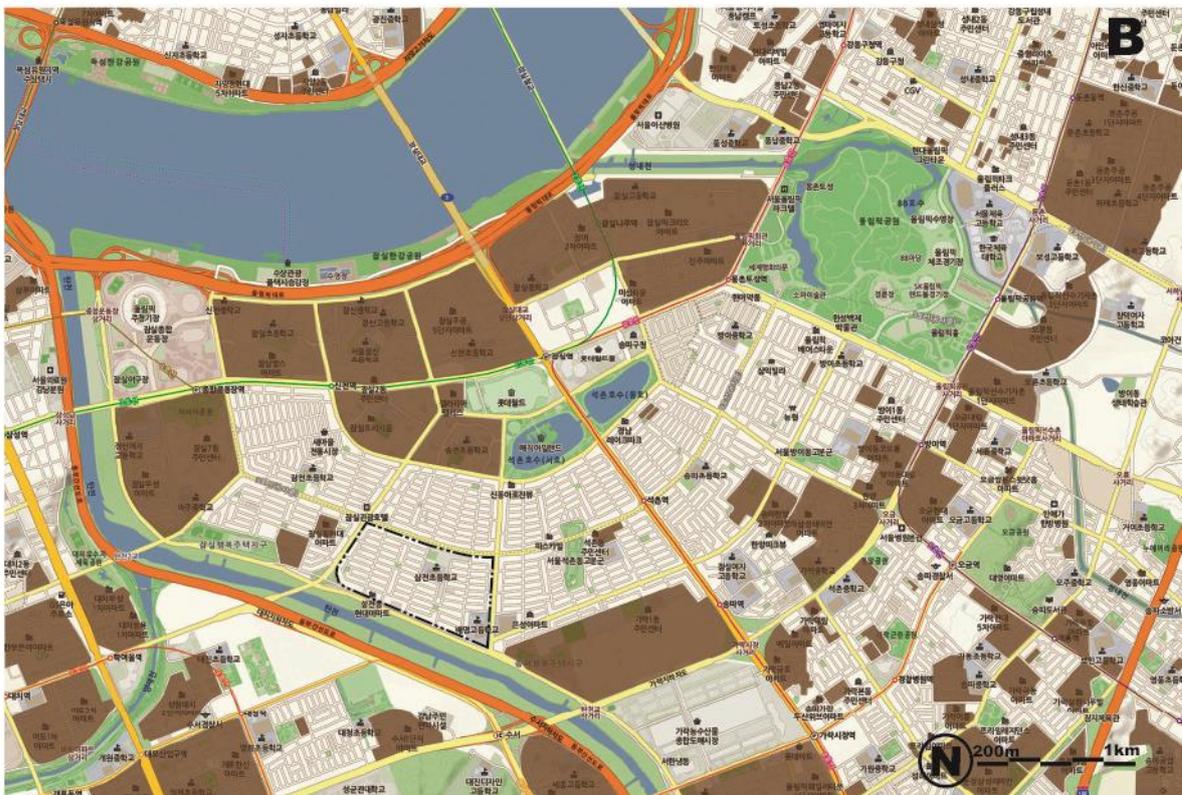
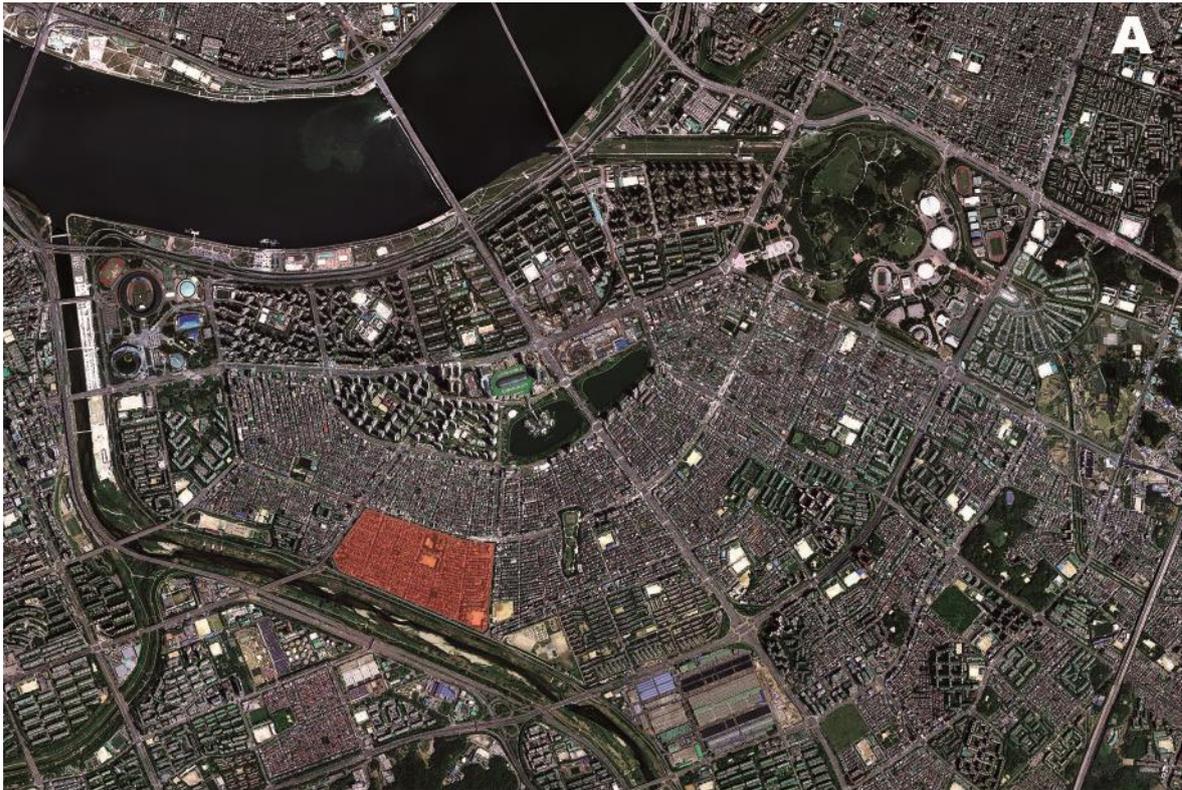


Figure 148. Situation actuelle du secteur de Jamsil en 2013

Source : Naver map

A : Partie rouge marque le quartier choisi comme cas d'études ci-après.

B : Partie marron marque le *tanji*. Le reste du quartier était pavillonnaire après le remembrement des terrains, mais actuellement, il est composé principalement de *dasedae jutaek*.

plus moderne, occidentalisée : la cour de devant est placée entre la maison et la rue, et une véritable salle de séjour, et non plus le *maru*, s'ouvre dessus, révélant aussi l'influence des plans des appartements du *tanji*.

La maison de deux étages permet plus de possibilités de location partielle que celle d'un étage. En fait, il était rare qu'une famille occupe toute la maison, dans laquelle cohabitent deux ou trois ménages : par exemple, le propriétaire habite à l'étage, et les locataires au rez-de-chaussée et au demi-sous-sol. Ensuite, à la fin des années 90, la maison particulière est remplacée par le *dasedae-jutaek*, un modèle plus grand de petit logement collectif à loyer modéré.

Cas d'études : le quartier Samjeon (Fig. 118, Secteur 41, Quartier D, p.157)

Sans doute, le quartier pavillonnaire de Jamsil est l'exemple coréen qui réalise le mieux l'unité de voisinage. Le bloc choisi pour l'analyse est défini par une grande artère qui apparaît presque comme un fossé : chaque bloc existe individuellement sans grand rapport avec les autres. Cette individualité est renforcée par les grands immeubles de commerces et des administrations situés sur les îlots périphériques du bloc : il semble ainsi que les logements se cachent derrière les fonctions publiques. Autre caractéristique, les rues intérieures de ce bloc n'ont pas de trottoirs pour les piétons, tandis que la grande artère en dispose : dans le bloc, les piétons et les voitures partagent la rue. Par conséquent, les voitures doivent ralentir, même si la rue ne finit pas en cul-de-sac. De petits squares sont dispersés dans le bloc, l'école primaire se situe au centre, et au-dessus de celle-ci et à côté de la grande artère se trouvent les centres administratifs. L'organisation des autres blocs est aussi presque identique.



Figure 149. État actuel du quartier de Samjeon, au 28 rue de Baekjegobun, Songpa-gu, Seoul, où l'on trouve des *dasedae jutaek*.



en 1989



en 2013



Figure 150. Îlots de deux rangs de parcelles de Jamsil sans *golmok*

Source : <http://aerogis.seoul.go.kr> (image en haut) et Naver map (image en bas)

On y voit en général des maisons de deux étages avec toiture en pente.

Les immeubles en noir représentent les maisons de deux étages des années 80, presque tous les autres bâtiments ont été remplacés par des *dasedae/dagagu-jutaek*.

Les cercles pointillés montrent deux très courtes impasses résultant de la division exceptionnelle de deux îlots en trois rangs de parcelles.

Dans la rue artérielle en gris, on a un trottoir, bien qu'il n'y en a pas dans la voirie intérieure du bloc. Dans ce cas, cette voirie protégerait prioritairement les piétons. Mais la voirie est souvent envahie par les voitures qui circulent et recherchent des places de stationnement.

Chaque îlot possède deux rangs de parcelles, sauf un, ce qui nous indique que l'îlot de deux rangs de parcelles est devenu un modèle fixe. On entre toujours depuis la rue directement

dans la parcelle, avec une hiérarchisation de la voirie très simple : la rue - le logement. Actuellement, le *dasedae-jutaek* est le modèle principal des logements dans ce quartier. On y trouve encore quelques maisons de deux étages des années 80, mais la plupart d'entre elles sont sur des parcelles orientées au sud, avec la cour à l'avant, donnant sur la rue. Par contre, il est rare de les trouver sur les parcelles orientées au nord parce qu'elles montrent leur dos à la rue, la cour arrière orientée vers le sud. Dans ce cas, depuis la rue, la maison ne semble pas réussie esthétiquement, ce pour quoi on préfère éviter de construire des maisons particulières sur les parcelles qui touchent la rue au nord. Donc, en Corée, il vaut mieux que l'îlot à deux rangées ait un côté long donnant à l'est et l'ouest comme dans le quartier de Hwagok.

Les caractéristiques réelles des quartiers résidentiels de Séoul formés par les travaux de remembrement moderne des terrains

Dans les cas d'études précédents, nous avons vu le *dasedae/dagagu-jutaek* remplacer les maisons particulières basses. En fait, pendant l'urbanisation de Séoul, on observe toujours la possibilité de mettre son logement en location, même dans de petites maisons particulières. Or, le modèle du *dasedae/dagagu-jutaek* maximise la possibilité de location sur les petites parcelles. Dans les années 70, les propriétaires particuliers commencent en effet à remodeler et surélever illégalement leurs maisons particulières pour tirer plus de revenus de la location. Ce genre de logement collectif médiocre et non autorisé est alors pourtant très courant. En 1985, les plus grands de ces logements collectifs sont légalisés et dénommés *dasedae-jutaek*, puis, en 1990, les plus petits le sont à leur tour et dénommés *dagagu-jutaek*.

Auparavant, deux ou trois ménages, y compris la famille du propriétaire, cohabitent souvent dans une maison particulière, en partageant la cuisine et les toilettes. Mais, en autorisant la cohabitation dans une maison particulière, le gouvernement impose d'installer une cuisine et des toilettes individuelles pour chaque ménage, de sorte que chacun dispose de son propre logement et que chaque ménage soit comptabilisé dans le parc global de logements. Il encourage par ailleurs la production de petits logements collectifs pour la classe populaire en relâchant la réglementation¹²⁸ et en accordant des crédits. Cependant, si le *dasedae/dagagu-jutaek* est un type de logement collectif, il ne respecte pas les règles correspondantes : par exemple, on peut trouver un mètre entre le mur du bâti et la limite de la parcelle au lieu des trois mètres réglementaires ; la surface de l'escalier extérieur qui facilite l'accès individuel pour chaque logement à louer n'est pas comprise dans le CES. Le sous-sol est aussi redéfini : il est considéré comme tel si la moitié de la hauteur est enterrée, contre les deux tiers auparavant. La définition du sous-sol constitue un sujet important pour le locataire et le propriétaire : pour le locataire, elle a un rapport direct avec sa qualité de vie, dans la mesure où il peut bénéficier

¹²⁸ 매일 경제 [mæil: gjōʒe] (*Daily Economie*), 9 août 1985, p. 11.

de plus ou moins de soleil. Pour le propriétaire, l'existence d'un sous-sol est avantageuse, car il n'est pas considéré comme un étage dans le *dasedae-jutaek*. Cela lui permet de proposer les logements supplémentaires et plus habitables qu'avant. De plus, si ses logements mesurent entre 20 et 60 m² de surface, le Fonds national du logement accorde des crédits de rénovation pour chaque logement. Ensuite, les entrepreneurs qualifiés pour construire des logements collectifs tels que les grands *tanji* ne s'y intéressant pas, le gouvernement autorise les petites entreprises privées de construction sans licence à construire des *dasedae-jutaek*. Ainsi, le parc de logement collectif médiocre, sans qualité architecturale, augmente très vite. On s'inquiète déjà à ce moment-là de la possibilité que ces quartiers de petits logements collectifs deviennent des zones problématiques : en effet, l'entrepreneur étant souvent aussi le promoteur, l'entretien de l'immeuble n'est pas prévu après la vente du logement, et le petit nombre des propriétaires n'a pas les moyens de s'en charger. Même si le propriétaire particulier loue des logements et s'occupe de l'entretien, son bâtiment n'a pas une grande valeur financière et le loyer ne lui rapporte pas de grands profits.

D'un point de vue positif, le *dasedae/dagagu-jutaek* joue un rôle indispensable par rapport à la production de logements pour la classe populaire et défavorisée, dans des circonstances où le gouvernement ne propose aucune solution. Cependant, il s'agit presque d'une solution provisoire, dont les défauts n'ont pas été sérieusement envisagés. En augmentant brusquement la densité sans renforcer de l'infrastructure, ce petit logement collectif est accusé de détériorer le milieu social et physique du quartier résidentiel pavillonnaire (inférieur à deux étages) qui se stabilise alors à peine.

Les aspects problématiques du *dasedae/dagagu-jutaek*

Dans la deuxième partie, nous avons suivi la modernisation de la structure urbaine de Séoul depuis la fin de la dynastie de Joseon, en étudiant les différents tissus urbains. Nous pouvons en déduire *grosso modo* ce que l'on a perdu et ignoré pendant l'urbanisation moderne à cause de l'adoption du modèle du *tanji*. Ce dernier connaît un grand succès pour des raisons politiques, économiques et sociales, comme nous l'avons expliqué dans la première partie, mais une autre explication de son succès réside dans les défauts du quartier résidentiel lui-même. Formés par le remembrement moderne des terrains, ces quartiers ont été pensés pour abriter des petites maisons particulières, mais, avec l'apparition du *dasedae/dagagu-jutaek*, ils se sont vite dégradés : leur infrastructure urbaine est tellement faible qu'elle n'a pas la capacité de recevoir les logements collectifs. Par ailleurs, le gouvernement et la ville de Séoul n'ont pas bien préparé les réglementations de contrôle des problèmes que les petits logements collectifs pouvaient poser dans les quartiers pavillonnaires.



Figure 152. Mur d'enceinte entre deux parcelles dans le quartier de Sinwol (2014)© KWON Haeju. Dans l'immeuble à gauche, on voit, en bas, les fenêtres du logement à mi-sous-sol.

Voici les points faibles du quartier pavillonnaire de *dasedae/dagagu-jutaek* : d'abord, l'absence d'espace libre pour le logement parce que la parcelle est trop petite. L'îlot est divisé en très petites parcelles, issues de la configuration du quartier résidentiel composé de petites maisons particulières généralement d'un seul étage. Les petites parcelles posent ainsi des problèmes relatifs à la qualité de l'habitat, notamment en ce qui concerne

l'ensoleillement et la vie privée, parce qu'ils ne maintiennent pas assez de distance entre les bâtiments. Selon la norme, l'espace entre les logements voisins est très étroit ; de plus, celui-ci est encore divisé par le mur entre les parcelles. Ensuite, pour obtenir une densité maximale sur les très petites parcelles, on ne propose pas de vraie cour. Les petits logements collectifs ne disposent donc que d'un espace libre marginal, très ambigu à définir, à sa périphérie, qui sert généralement de dépôt. Il est indispensable de créer un véritable espace libre. Pour cela, il faut appliquer la méthode « *zero-lot-line*¹²⁹ », sinon au moins enlever le mur d'enceinte entre les parcelles. En récupérant l'espace marginal inefficace avec l'application de la « *zero-lot-line* », les logements pourraient en principe disposer d'une véritable cour ; en enlevant le mur d'enceinte, l'espace marginal pourrait servir de petit square ou de *golmok* qui ouvre l'îlot. Dans ce cas, on pourrait retrouver de l'espace libre pour les résidents et aussi un espace intermédiaire pour les piétons.



Figure 151. Dans la rue, il n'y a pas de trottoir pour les piétons dans le quartier de Sinwol (2014)© KWON Haeju.

Le deuxième défaut du *dasedae/dagagu-jutaek* est l'absence d'espace intermédiaire dans le quartier du fait que la rue est étroite. En fait, le parking est devenu très problématique dans ce quartier, où il est difficile d'intégrer des places de stationnement sur les parcelles : on

¹²⁹ On ne ménage aucune distance entre le bâti et la limite du terrain : dans ce cas, on pourrait créer la cour en récupérant l'espace marginal ambigu tout le long de la limite.



Figure 153. Parking sous les pilotis au rez-de-chaussée dans le quartier de Sinwol (2014)
© KWON Haeju

gare les voitures dans la rue de trois ou quatre mètres de large, sans trottoir, et les piétons et les voitures s'y mêlent. Dans ce quartier, la rue devient presque le parking. Cette situation nuit au confort et à la sécurité des piétons et des habitants. Il vaudrait mieux ouvrir l'îlot en enlevant le mur mitoyen afin d'offrir un cheminement piéton, ou bien placer les parkings au rez-de-chaussée surélevé sur pilotis, ce qui permettrait d'ajouter un étage supplémentaire. Pourtant, exposé directement à la rue, ce type de parking n'est ni esthétique ni sûr pour les piétons. On voit aussi souvent aussi les impasses courtes servir de parking : elles ne fonctionnent plus comme espaces intermédiaires d'animation de la vie sociale entre voisins et protégeant la vie privée.



Figure 154. Impasse courte dans le quartier de Sinwol © KWON Haeju.
L'impasse sert souvent de parking, elle a perdu ainsi, le rôle d'espace intermédiaire et social à la fois.

À cause de ces inconvénients des quartiers pavillonnaires, le *tanji* paraît plus attractif, et constitue la seule alternative au quartier pavillonnaire. Mais, dans ce cas, il efface tout le contexte urbain de la grande surface et interrompt l'évolution de la structure urbaine. Cela induit une grande disparité d'échelles et une discontinuité brusque du paysage urbain. Au lieu de développer les grands *tanji*, on devrait choisir un développement graduel en respectant au maximum l'évolution spontanée de la structure urbaine. Cela signifie que malgré le redéveloppement, on doit conserver la voirie existante, tantôt complexe, tantôt dense, comme une toile d'araignée, parce que la voirie urbaine est le lieu qui recueille la vie et l'activité des habitants et des citoyens. Une véritable voirie urbaine doit être le point de rencontre entre l'espace public et l'espace privé. La façade des bâtiments, point de contact entre ces deux

espaces, est un vocabulaire essentiel qui fait la rue urbaine. Donc, la façade du bâti doit avoir un contact direct avec la rue et faire la continuité et le rythme avec la répétition des façades.



Figure 155. 86 Rue de Vaugirard, Paris.

Même s'il est un objet privé de propriété et de résidence, le bâtiment dans la grande ville doit présenter un caractère public, ce qui nécessite de bien traiter la façade et le rez-de-chaussée. Le rez-de-chaussée doit être ainsi utilisé comme espace public ou au moins donner l'impression de faire partie de l'espace public. Par exemple, même la nuit, quand on parcourt les rues de Paris, on y voit des magasins au rez-de-chaussée, éclairés et transparents, comme si cet espace appartenait à tout le monde.

L'évolution des îlots coréens du quartier résidentiel

La taille et la forme de l'îlot et de la parcelle selon les périodes : l'agrandissement de la parcelle et la simplification de l'îlot

Les tailles des échantillons d'îlot des quatre quartiers étudiés sont différentes, néanmoins, on peut en dégager une la taille standard, car ils ont été conçus selon le Diagramme de la division du quartier (Fig. 105, p. 137) appliqué depuis la période de la colonisation japonaise. Issu du Japon, ce diagramme a été appliqué directement à la situation urbaine coréenne presque sans aucune modification jusque dans années 1980, avec une petite modification en 1975 lors de la révision de la Loi de remembrement des terrains : selon cette loi révisée, la dimension de l'îlot est fixée à 80 à 200 m de large et 40 à 60 m de long. Par exemple, la taille moyenne de Bomun (formé à la fin des années 30) est de 35 ou 40 m x 80 m, celle de Songcheon (dans les années 60) est de 40 ou 60 m x 90 ou 100 m, celle de Hwagok (à la fin des années 60) est de 30 m x 100 ou 120 m, et celle de Samjeon (dans les années 80) est de 36 m x 100 ou 160 m.

En résumé, on ne remarque pas tout de suite que la taille de l'îlot grandit : si le côté long augmente selon la période, le côté court ne semble pas bouger. Pourtant, pour bien comparer les tailles de l'îlot, il faut se baser plutôt sur la profondeur de la parcelle. En effet, dans les quartiers de Bomun et de Songcheon, les îlots comportent plus de deux rangées de parcelles. Dans ce cas, la comparaison directe entre les surfaces des îlots n'est pas pertinente. Les dimensions de la profondeur de la parcelle augmentent selon la période et la surface de la parcelle, celle-ci étant généralement carrée. Finalement, on pourrait dire que la taille de l'îlot grandit selon la période.

	Depuis 1935 jusqu'à 1975	Depuis 1975
Gabarit de l'îlot		

Quartier		Bomun	Songcheon	Hwagok	Samjeon
Période de la formation		À la fin des années 30	Dans les années 60	À la fin des années 60	Dans les années 80
Taille de l'îlot	Profondeur	35-40m 38m en moyenne	40-60m 51m en moyenne	30m	36m
	Largeur	80m	90-100m	100-120m	100-160m
	Surface moyenne	3280m ²	4845m ²	2905m ²	3907m ²
Comparaison avec le gabarit par rapport à la profondeur de l'îlot		TYPE_E (2960-3700m ²)	TYPE_F (3520-4400m ²) TYPE_G (4160-5200m ²)	TYPE_D (2400-3000m ²)	TYPE_E (2960-3700m ²)
Nombre de rangées des parcelles		3-5 rangées 4 en moyenne	4-6 rangées 5 en moyenne	2 rangées	2 rangées
Profondeur de la parcelle		9-10m	10-12m	15m	18m
Comparaison avec le gabarit par rapport à la profondeur de la parcelle		TYPE_B	TYPE_C	TYPE_D	TYPE_E
Surface moyenne de la parcelle		122m ²	132m ²	182m ²	215m ²
Conclusion		On peut dire que la taille de l'îlot grandit de plus en plus, si on compare la dimension de la parcelle de chaque quartier développé dans les différentes périodes.			

Tableau 7. Évolution de la taille des îlots modernes coréens.

La taille moyenne des parcelles des quartiers résidentiels pavillonnaires mesure entre 120 et 220 m² pour les petites maisons particulières, mais elle semble aujourd'hui trop petite pour construire des logements collectifs de type *dasedae/dagagu-jutaek*. Ceci est directement lié à la dégradation de la qualité des habitations.

Changement de type principal de logement par rapport à l'évolution de l'îlot : la réduction de l'espace libre dans la parcelle

Aménagés à différentes périodes, les quartiers pavillonnaires sélectionnés comme cas d'étude présentent leur propre type de logement représentatif. L'étude de ces types principaux de logement permet d'appréhender l'évolution du logement coréen. Entre les années 30 et 70, le *tosi-hanok* en forme U à une portée avec cour centrale domine, comme à Bomun. Puis, dans les années 60, la maison particulière d'un seul étage d'à peu près trois mètres de haut se développe, comme dans le cas de Songcheon : elle prend principalement une forme en L, d'une portée, avec cour centrale. Ensuite, dans les années 70, la maison particulière grandit un peu, s'épaissit et s'élève : d'1,5 étage, en forme de I, à 2 portées, avec une cour étroite, comme à Hwagok. Dans les années 80, la maison particulière à deux étages se généralise : le plan plus est modernisé sous l'influence du plan des appartements du *tanji*, comme à Samjeon. Depuis les années 90, les maisons particulières sont remplacées par le *dasedae/dagagu-jutaek*, une sorte de logement collectif de trois ou quatre étages à loyer modéré pour la classe populaire géré par les propriétaires particuliers.

Concernant l'espace libre dans le logement urbain coréen, il est réduit et disparaît avec le temps. D'abord, dans le cas de Bomun, le *tosi-hanok* (en forme de U) possède une véritable cour centrale ; il n'existe pas encore de réglementation de l'espace entre les bâtiments voisins, mais le bâti doit border la rue sur au moins deux mètres d'après la loi de 1937 de l'époque de la colonisation japonaise. Ainsi, la maison touche toute la limite du terrain et ferme la parcelle ; par conséquent, l'espace libre s'ouvre naturellement sur le centre, pour favoriser l'ensoleillement et l'aération. Dans les années 60, la loi impose 0,5 mètre de distance avec les bâtiments voisins, mais il est possible d'ignorer cette norme avec l'accord des voisins. Puis, en 1962, la Loi d'architecture et le code de l'urbanisme sont promulgués, fixant la largeur de la rue, la hauteur du bâti et la distance de recul depuis la rue : par exemple, dans le cas de Songcheon, une partie de la maison borde toujours la rue. En utilisant au maximum la parcelle jusqu'à sa périphérie, la maison (en général, en forme de L) peut encore disposer d'une cour centrale très compacte, comme dans le *tosi-hanok*. En 1976, la loi est modifiée : elle impose 0,5 mètre depuis la limite du terrain et ajoute une règle par rapport à l'ensoleillement, sans compter la règle du recul par rapport au gabarit de la rue. Dans les années 70 et 80, la maison particulière s'agrandit encore et devient plus épaisse (en forme de I) et plus haute (1,5 ou 2 étages) comme dans les cas de Hwagok et de Samjeon. En principe, la maison doit ménager une distance de recul sur ses quatre côtés, et s'éloigne de la rue pour protéger la vie privée. Sans contact direct avec la rue, la maison perd la cour centrale compacte qui permettait une liaison étroite entre l'intérieur et l'extérieur : la maison est cachée derrière les murs. Depuis la fin des années 80, les maisons particulières sont remplacées par des *dasedae/dagagu-jutaek* de 3 ou 4 étages. Tout en respectant les règles de 1962 et 1976 expliquées ci-dessus, ces petits logements collectifs doivent observer une distance de recul de tous les côtés. Généralement, ils ne disposent plus d'une véritable cour, mais juste d'un espace marginal qui ne sert presque à rien. Même si le CES est fixé entre 30 et 50 %, l'escalier, qui distribue chaque logement, n'est pas compté dans la surface du bâti ; par conséquent, le bâti occupe presque toute la surface du terrain. D'ailleurs, le *dasedae/dagagu-jutaek* est lui aussi entouré d'un mur de clôture qui enferme cet espace marginal et le coupe de l'extérieur et des voisins ; sans possibilité d'extension spatiale, il reste un petit espace privé résidentielisé généralement indéfini et délaissé. Si l'on additionne tous les espaces marginaux d'un quartier, ils représentent une surface importante, mais on ne pense même pas à la possibilité de partager l'espace marginal collectivement entre les logements d'un même îlot, en enlevant le mur de clôture entre les parcelles, ce qui serait considéré comme un gaspillage spatial. Cependant, depuis dix ans, des exemples sans mur de clôture sur la rue apparaissent, mais pas encore entre parcelles voisines.

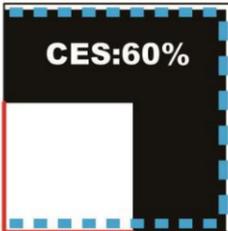
Type de logement	Maison particulière			<i>Dasedae/dagagu-jtaek</i> (depuis 1990)	
	<i>Tosi-hanok</i> (1930-1990)	Maison d'une portée (1960-1990)	Maison de 1.5 et de 2 portées (1970-1990)		
Plan de masse La ligne rouge représente le mur de clôture (Partie grise = Espace libre obligé)	<p>N</p>  <p>CES:60%</p>	<p>N</p>  <p>CES:60%</p>	<p>N</p>  <p>CES: 30-60%</p>	<p>N</p>  <p>CES: 30-60%</p>	
Quartier	Bomun	Songcheon	Hwagok Samjeon	Bomun Songcheon Hwagok Samjeon	
Forme du bâti	Forme en U	Forme en L	Forme en I	Forme de carré	
Hauteur	1 étage	1 étage (la hauteur maximum de 3 m pour le bon ensoleillement jusqu'à 1965)	1.5-2 étages+ le demi-sous-sol	3-4 étages+ le demi-sous-sol	
Règlementation	Période d'exécution	1934-1970	1962-	1976-	
	CES	60% au maximum	70% au maximum	30-50% (en général 40-50%) décidé par le maire avec l'accord du ministre de construction	
	Espace marginal depuis la limite du terrain (Pointillé bleu)	Le bâtiment doit toucher la rue au moins, de 2m de long	Selon la constitution, il faut garder minimum 0.5m entre les bâtiments voisins, mais, avec les accords entre les voisins, on n'a pas besoin de mettre d'espace entre les bâtiments	Il faut mettre 0.5m depuis la limite du terrain jusqu'au mur du bâtiment. (dans le quartier résidentiel protégé, il faut mettre 1.5m)	Il faut mettre 0.5m depuis la limite du terrain jusqu'au mur du bâtiment. (dans le quartier résidentiel protégé, il faut mettre 1.5m)
	Distance de recul par rapport au gabarit de la rue	Le règlement n'existait pas à cette époque-là	Le règlement a été promulgué en 1962	En cours	En cours
	Distance de recul par rapport à l'ensoleillement (Pointillé jaune)	néant	La maison est obligée d'être d'un seul étage de 3m de haut	Le règlement a été promulgué en 1976 Hauteur de repère de l'application du règlement : 8m (1976-1999)	Le règlement a été modifié en 1999 Hauteur de repère de l'application du règlement : 4m, 8m (1999-2012), 9m (2012-)
Espace libre	Cour centrale	Cour centrale	Cour d'à côté Cour de devant	Petit espace marginal indéfini autour du mur	
Conclusion	En s'adaptant à la densité urbaine, la maison particulière se remplace par le logement collectif. Dans ce processus, sur la petite parcelle, le petit logement collectif ne peut avoir la véritable cour comme espace libre, la qualité de vie se dégrade ainsi.				

Tableau 8. Évolution du logement dans l'îlot moderne coréen.

L'évolution de la structure de l'îlot par rapport à la voirie: la disparition de l'espace intermédiaire et social

La hiérarchisation de la voirie se simplifie avec le temps : tout d'abord, l'impasse se développe de façon spontanée selon les situations ; puis le passage se généralise, qui perce l'îlot et le divise en deux, jusqu'à ne plus être composé que de deux rangées de parcelles. Dans ce cas, toutes les parcelles bordent la rue, ce qui permet aux piétons et aux voitures d'accéder directement aux maisons depuis la rue ; par conséquent, plus besoin d'impasse ni de passage.

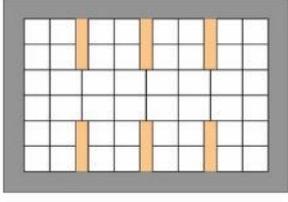
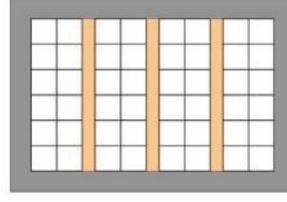
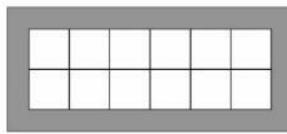
	Impasse	Passage	Ilot de 2 rangées
Diagramme de la voirie (la partie orange veut dire les <i>golmok</i>)			
Cas représentatif	Bomun	Songcheon	Hwagok Samjeon
Conclusion	L'impasse et le passage disparaissent, la hiérarchisation de la voirie devient simple. La couleur d'orange correspond au <i>golmok</i> , ruelle piétonne, et le gris aux voies sans trottoir, de sorte que les piétons et les voitures la partagent.		

Tableau 9. Évolution de la voirie et de l'îlot moderne coréen.

Cependant, la disparition de l'impasse et du passage entraîne la perte de l'espace social et intermédiaire. Le *golmok* (impasse/passage) est protégé des voitures, puisque c'est un cul-de-sac, et tout le monde peut utiliser cette ruelle piétonne, qui constitue aussi un espace collectif pour les habitants des maisons qui le bordent : il est ainsi considéré comme un espace semi-public. Ici, la longueur du *golmok* a un rapport direct avec son caractère public : plus il est long, plus son caractère public est fort. Ainsi, l'impasse courte est moins publique ; les piétons s'en servent de façon très réduite, par exemple, pour discuter tranquillement entre voisins. Par contre, le passage est plus utilisé comme une voie publique. Ce *golmok* sert d'espace tampon et intermédiaire entre la maison (espace privé) et la rue (espace public) qui délimite l'îlot. Mais, dans les îlots les plus modernes à deux rangées de parcelles, cet espace intermédiaire disparaît. Pire, dans la mesure où l'îlot est composé principalement de *dasedae/dagagu-jutaek*, ce type de logement n'ayant pas de véritable cour, les habitants ne peuvent plus disposer d'espace social ni sur leur parcelle ni dans la rue qui n'a pas de trottoir.

Les désenclavements du *tanji* dans la ville (Retour à l'îlot ouvert)

Vers l'îlot ouvert

Dans la première partie, nous avons analysé les raisons pour lesquelles le *tanji* est devenu le modèle enviable du logement en Corée. Dans la deuxième partie, nous avons suivi l'évolution du quartier pavillonnaire et réfléchi sur les potentialités de ce tissu urbain, afin de trouver des alternatives au redéveloppement urbain par le *tanji*. Dans cette troisième partie, nous chercherons à comprendre comment la structure urbaine de Séoul doit évoluer et comment le *tanji* peut s'y adapter. Dans cette perspective, notons qu'en ce moment le petit *tanji* apparaît de plus en plus dans les quartiers d'habitations basses. Si la taille des grands ensembles était petite au début du logement collectif, on a rapidement construit de grands *tanji* afin de produire les logements en masse, de créer les villes nouvelles de banlieue, et de réaménager les quartiers problématiques tels que les tissus urbains spontanés avec des taudis construits sur de trop petites parcelles collées les unes aux autres. Après, sans plus aucun terrain vague disponible, le petit ou moyen *tanji* est apparu au milieu du quartier pavillonnaire de hauteur basse. Composé d'entre un et trois immeubles, ce petit *tanji* occupe en général l'îlot moderne de manière partielle. Comme nous l'avons déjà vu, le petit *tanji* cause aussi la discontinuité du paysage urbain et le déséquilibre de la densité par rapport à son voisinage. Quand bien même, il diffère du grand *tanji*, parce qu'il a plus de possibilité de s'intégrer dans le tissu existant que le grand *tanji*. En fait, quand on observe l'habitation basse implantée de petits *tanji*, on peut poser la question de savoir s'il correspond à l'îlot ouvert à la coréenne. En effet, l'on y trouve plusieurs types de logements de différentes tailles et hauteurs, avec des vides entre eux. Ces vides correspondent parfois au *golmok*, qui pourrait relier directement et étroitement le *tanji* et l'habitation basse.

Comme établi dans les parties précédentes, le *golmok* est la ruelle qui peut créer l'interstice et ouvrir l'îlot, un espace de porosité¹³⁰. En enlevant partiellement, même pas entièrement, les murs de clôture dans les îlots fermés, on peut transformer le vide indéfini entre les *dasedae-jutaek* ou les *tanji* en *golmok*. Dans ce cas, ce vide peut accueillir les façades de différents types d'architectures et devenir un espace ou un passage piéton.

¹³⁰ Le concept de « porosité » de Walter Benjamin est très intéressant, parce qu'il nous offre un autre horizon pour penser à la ville « ouverte » et la structure urbaine ouverte, et nous explique comment la ville « ouverte » doit se former. Il ne s'agit pas simplement enlever la barrière et de supprimer la limite. Selon Graeme Gilloch, le concept de « porosité » signifie l'absence de frontière claire entre deux choses différentes, c'est-à-dire l'interpénétration et la fusion entre le nouveau et l'ancien, entre le privé et le public et entre le sacré et le séculier. La « porosité » parle du chaos et de la confusion de la ville. La ville est éphémère, spatialement desordonnée et socialement mélangée. Benjamin met l'accent surtout à ce qui n'est pas physique. La « porosité » désigne ainsi, la relation vague et impromptue entre l'architecture et la vie quotidienne considérée comme jeu théâtral. Voir Gilloch Graeme, *Myth and metropolis, Walter BENJAMIN and the City*, traduit en coréen.



Figure 156. Cas d'enlèvement du mur de clôture dans un *golmok* du quartier de Sinwol, arrondissement de Yangcheon (2014)© KWON Haeju.

Or, depuis la fin du 20^e siècle, la maison sans mur de clôture se développe doucement. Ainsi, la cour privée, jadis cachée derrière le mur, s'ouvre, de sorte que la rue étroite paraît plus large visuellement, et il devient envisageable d'y intégrer un trottoir, même très étroit, et de ménager un parking plus accessible et praticable pour chaque maison. Puis, dans cet espace ouvert, on y installerait des bancs publics pour augmenter les

opportunités de contacts sociaux. Désormais, à Séoul, en supprimant le mur de clôture des logements, on essaie de retrouver l'espace intermédiaire de la rue. Dans un sens, le retour de l'urbanité signifie le retrait de la barrière, c'est-à-dire l'abandon de l'architecture enfermée dans l'espace privé. Avec un contact direct avec la rue, le bâti peut devenir un composant de la ville.



Figure 157. Avant et après les travaux d'enlèvement du mur-clôture du Sin Dong-ah *ap'at'ü-tanji* dans l'arrondissement de Yeongdeungpo (2006).

Cette proposition peut-elle être appliquée aussi au *tanji* ? En 2005, la ville de Séoul lance un projet d'enlèvement des murs de clôture dans le *tanji*. Que signifie cette suppression de la barrière du *tanji* ? Peut-elle ouvrir le *tanji* et l'intégrer dans le tissu urbain alentour ? En réalité, ce projet ne semble pas viser l'abolition de la frontière du *tanji*, celle-ci est seulement un peu adoucie par des plantations en lieu et place de la barrière en béton. Elle accentue toujours la différence entre le *tanji* et ses environs, même s'il est vrai qu'elle s'améliore esthétiquement par rapport au paysage urbain. La barrière de plantations ne fait pas disparaître le caractère fermé du *tanji*. Et, plus grand est le *tanji*, moins cette tentative est appliquée : en effet, le grand *tanji* laisse parfois les piétons accéder à son terrain, bien qu'il ne soit pas très intéressant pour eux de traverser ce vaste espace dont la seule fonction est le logement. Quand même, si le grand *tanji* retirait sa clôture et partage son espace collectif comme un parc avec

les piétons, sans voiture ou sans gêne occasionnée par les voitures, cela pourrait apporter des effets positifs par rapport à la continuité urbaine.

Enlever la barrière du petit *tanji* emboîté dans l'habitation basse relève d'une situation différente, et ses effets sont plus intéressants et plus directs par rapport à ses alentours. Le petit *tanji* occupe en général un îlot partiel ou deux îlots au maximum. Quand le petit *tanji* occupe deux îlots, en l'ouvrant, on peut rendre l'ancienne rue au quartier et rattacher de nouveau l'îlot isolé et oublié à cause du système fermé du *tanji*, à la structure urbaine existante. Quand le petit *tanji* occupe partiellement un îlot, en supprimant sa clôture celles des autres types de logement plus bas dans le même îlot, on pourrait dégager un vide important, lequel pourrait succéder au concept de *golmok* : il deviendrait l'espace intermédiaire dans lequel ont lieu les contacts entre les piétons et l'architecture, et où l'on pourrait recréer des activités sociales. On pourrait appeler ce type d'îlot dans lequel le vide est préservé l'« îlot ouvert à la coréenne ».



Figure 158. Toledo, le tissu médiéval européen.

Le concept d'« îlot ouvert¹³¹ » est présenté à la fin des années 80 par Christian de PORTZAMPARC : il s'agit d'un îlot haussmannien composé de barres ou de tours modernes. C'est un modèle de dialectique de l'évolution de la ville européenne. En Europe, le tissu urbain médiéval est composé d'îlots de forme spontanée et des ruelles longues, étroites et courbes, que Le Corbusier appelle « chemin des ânes ». Ensuite, les bâtiments sont construits en mitoyenneté pour augmenter

la densité, tout en conservant une cour pour l'ensoleillement et l'aération. Ce tissu urbain médiéval est ensuite réorganisé géométriquement pendant la modernisation urbaine du 19^e siècle, consécutive à l'industrialisation : pour exemple, les percées haussmanniennes (les rues larges et droites) et les îlots haussmanniens à Paris. Or, à la différence du Paris haussmannien modernisé, en périphérie et en banlieue parisienne, il existait encore un tissu médiéval très dense et malsain. Ainsi, les modernistes, parmi lesquels on retrouve la grande figure de Le Corbusier, ont essayé d'ouvrir l'îlot au début du 20^e siècle pour améliorer les conditions de vie. Une des caractéristiques de l'évolution de l'îlot fermé à l'îlot ouvert est la disparition de la cour centrale fermée et l'apparition de la barre. Cette dernière ne définit plus

¹³¹ Selon Pierre PINON, le concept « îlot ouvert » était déjà courant dans les années 20 et 30. Voir Pierre PINON, « La ville ne s'invente pas », *Ville-architecture*, n°4, novembre 1997, p. 56.

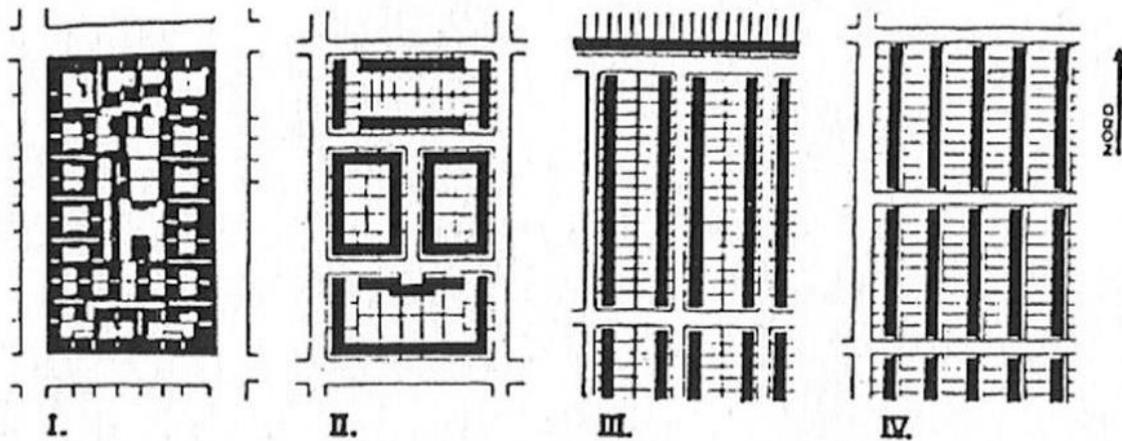


Figure 159. Evolution de l'îlot. (Ernst MAY)

la limite de l'îlot. Le concept d'« îlot » est de plus en plus affaibli. Le Corbusier l'abandonne d'ailleurs, car pour lui, la modernisation urbaine suppose la disparition totale de la rue et de l'îlot. L'architecture devient ainsi un objet flottant sur de grands espaces verts. Mais des architectes comme Team X réfutent le projet d'urbanisme de Le Corbusier, en proposant la ville verticale avec la « rue en l'air » comme dans le Golden Lane Housing d'Alison et Peter SMITHSON. Ces derniers proposent dans ce projet une forme ouverte¹³² ayant plus de

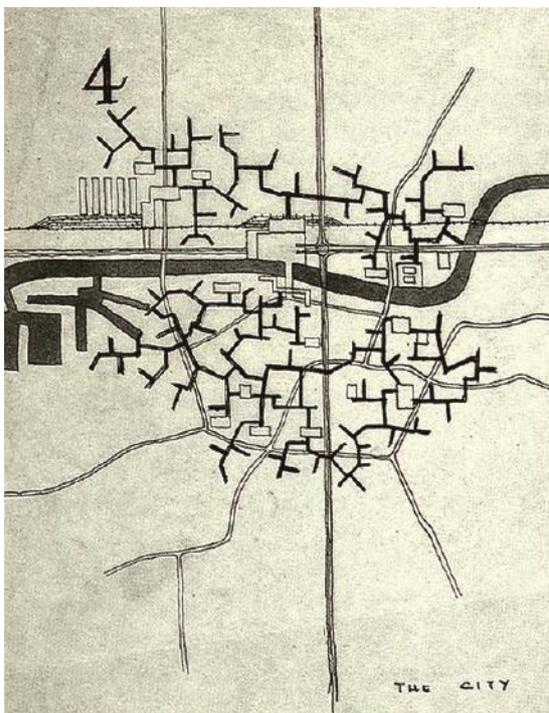


Diagramme de la forme ouverte de Golden lane housing

Figure 160. Diagramme de la forme ouverte.



Diagramme de la forme ouverte du Quartier du Mirail à Toulouse

¹³² Concept proposé par Oscar HANSEN, un membre du Team X, selon lequel « la forme ouverte a pour tâche d'aider l'individu à se retrouver dans la collectivité, à devenir indispensable dans la formation de son propre milieu » : Voir Oscar HANSEN, *La forme ouverte en architecture ou l'art du grand nombre*, Le Carré Bleu, 1961

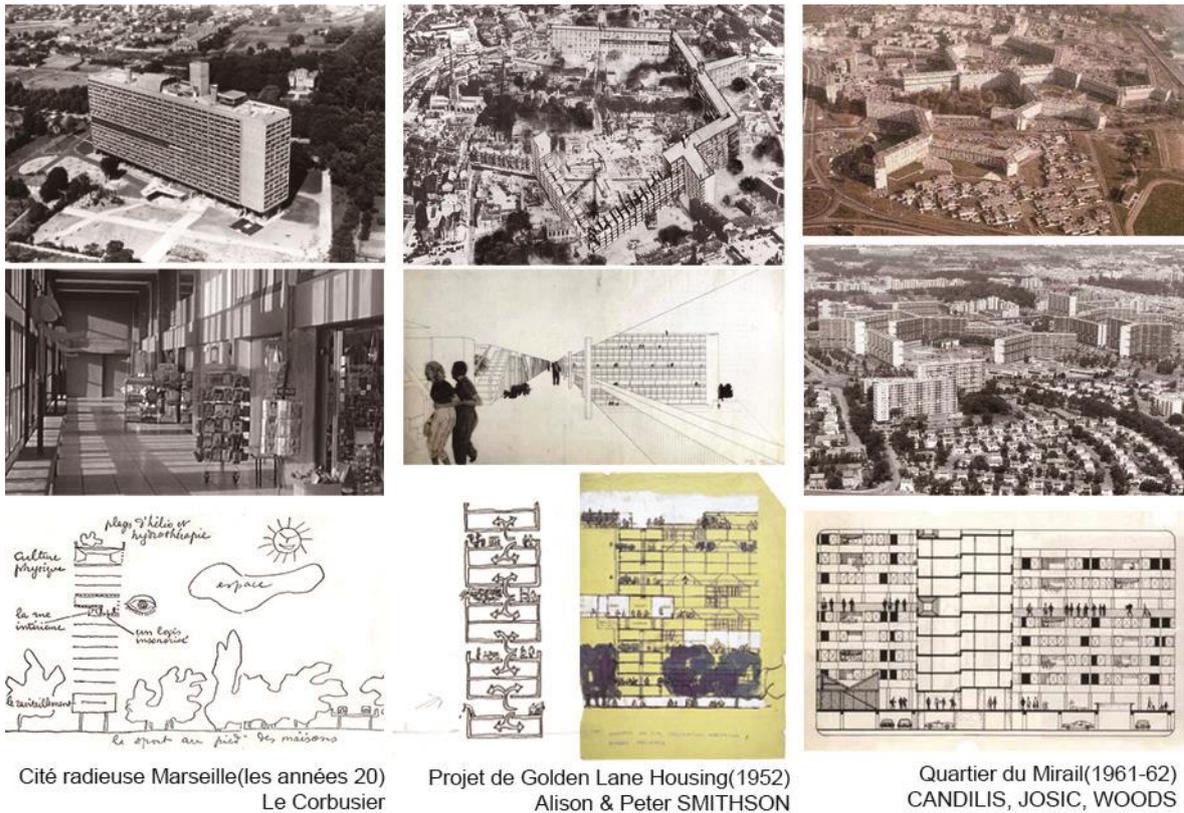


Figure 161. Vieillesse du modernism.

possibilités de communiquer avec la structure urbaine existante. En plus, la rue en l'air, élément primordial de ce projet, n'est pas un simple couloir intérieur à l'immeuble, mais une rue suspendue qui relie les immeubles en hauteur ; autrement-dit, l'empilage de plusieurs couches de la ville horizontale. Pourtant, la réalisation de cette proposition ne paraît pas si différente de celle de Le Corbusier. On se demande quelle est la meilleure : sans doute, la rue en l'air comporte-t-elle des contradictions. Doit-elle avoir un contact direct avec le sol ? La véritable rue est l'espace où les gens se rencontrent et plusieurs activités sociales se déroulent, c'est aussi une forme qui varie sans cesse, ainsi la rue offre aux piétons plusieurs options de cheminement. Or, la rue en l'air pourrait être considérée facilement comme un chemin imposé. De plus, il paraît difficile de lui attribuer plusieurs fonctions et activités sociales. Par conséquent, dans les années 80, on revient à l'îlot fermé, en mettant l'accent sur la rue conventionnelle. Le bâtiment délimite de nouveau le périmètre de l'îlot et la cour centrale réapparaît. Selon PORTZAMPARC, ce phénomène n'est pas une simple répétition du passé : la ville ne doit pas régresser mais progresser. Ainsi, il dénomme « ville de l'âge III » la ville contemporaine, mixte de tissus urbains de plusieurs époques. Cette « ville de l'âge III » est un mélange de la « ville de l'âge I » et de celle de l'« âge II ». La première comporte des îlots fermés et une voirie traditionnelle, et la deuxième de grands espaces libres accueillants les barres et les tours des modernistes tels que les CIAM. En proposant la « ville de l'âge III », PORTZAMPARC ne nie

pas le temps ni l'évolution urbaine passée, mais la définit comme la ville qui montre sa propre caractéristique en respectant l'héritage urbain du passé. L'architecte justifie ainsi son concept :

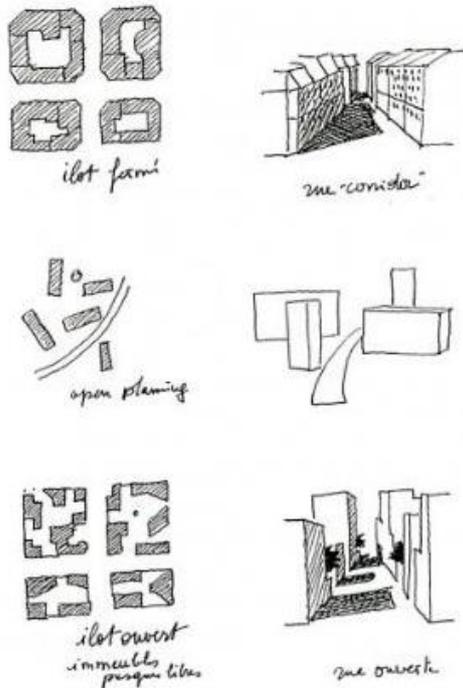


Figure 162. De l'îlot fermé à l'îlot ouvert.

Voilà pourquoi je parle d'Âge : parce qu'après le II, il n'y a pas de retour au I possible. Certes, la ville marque une permanence mais si, elle contient le temps, elle suppose l'évolution. L'Âge II fût une étape de l'évolution sous forme de choc fondateur d'une autre civilisation... Parler d'Âge III ne consiste pas à élaborer ou à appliquer un nouveau projet idéal, positiviste, sur cette forme extrêmement complexe de la ville d'aujourd'hui. Mais à prendre acte et conscience du temps actuel, le désigner et penser à nouveau le futur¹³³.

Il cherche la forme qui convient à la ville de nos jours, en utilisant les héritages et les leçons des deux dernières générations, auxquelles il ajoute de nouvelles idées, concepts ou éléments de notre époque. Il résume sa théorie par la formule ci-après: âge III = âge I + âge II + X (l'inconnue de la société de nos jours, et les nouveaux éléments).

Il propose ainsi un concept méthodologique, celui de l'« îlot ouvert ». Celui-ci n'est pas tout à fait fermé, il est ouvert partiellement, ainsi sa cour centrale n'est pas enclose, coupée de la voirie, mais le vide (le passage) intérieur qui touche la rue, grâce auquel les bâtiments de différentes styles, matières et hauteurs peuvent s'implanter librement. Tandis que l'îlot fermé ne donne à voir qu'une seule façade l'architecture montre sur la rue, l'îlot ouvert permet d'exposer plusieurs façades, créant ainsi un nouveau paysage urbain. De plus, les bâtiments peuvent mieux profiter de l'ensoleillement et de la vue grâce au vide intérieur de l'îlot ouvert¹³⁴.

¹³³ Christian de PORTZAMPARC, « Vers la ville de l'Âge III », *Ville-Architecture*, n°4, novembre 1997, p. 9.

¹³⁴ « Le concept est né il y a des années, j'ai commencé à travailler sur des quartiers des logements notamment à Paris, à cette époque-là, la théorie de l'urbanisme moderne c'était que si on monte plus haut et qu'on écarte la distance entre immeubles, ça s'appelle les tours et les barres et on arrive à construire plus de logement, c'est plus rentable. Mais, on a de grands espaces entre ces immeubles qui sont devenus non pas de superbes jardins mais des parkings assez ennuyeux. Cela détruit la rue et puis la théorie de l'époque, c'était plus de rue. C'est trop serré, les rues. C'est une vieille histoire historique, moi, j'ai été persuadé que la rue au contraire, c'est une chose vivante formidable qui a beaucoup d'avenir pour les villes parce que dans la rue on voit tout, il y a la poste, les bureaux, les cafés, l'école, les logements, toutes les choses de la ville ont leur façade. C'est comme un moteur de recherche sur Internet, une rue, on comprend le monde. La société comme ça physiquement dans la ville et alors comment faire des rues étroites et puis satisfaire à nos besoins de notre époque. On a besoin de lumière et de vue lointaine, donc, j'ai pensé qu'il fallait faire des rues et qu'il fallait les ouvrir. Et les immeubles aussi ne pouvaient plus être collés les uns aux autres. Vous pouvez les séparer, faire passer la lumière donc, on peut ouvrir les îlots. La vertu c'est que les immeubles séparés, ça plaît beaucoup plus aux architectes et

Or, d'après Portzamparc, « ouvert » ne signifie pas « public », c'est-à-dire que tout le monde ne peut entrer partout. Le vide de l'îlot ouvert doit être clairement défini comme un espace privé, afin d'être bien contrôlé et entretenu.

Ce vide de l'îlot ouvert rappelle le *golmok* de la structure urbaine coréenne, qui sert originellement de passage pour accéder aux parcelles intérieures de l'îlot profond de plusieurs rangées, et qui fait aussi office d'espace marginal entre les petites maisons collées et très serrées les unes aux autres. Du fait qu'il est une partie ou l'extrémité de la voirie (l'impasse ou le passage), il est donc lié à la rue, sur laquelle il s'ouvre directement. Tout le monde a le droit d'y passer. Même s'il est ouvert et public, c'est un espace calme par rapport à la rue extérieure de l'îlot. Souvent, il n'est pas visible depuis la rue ; dans ce cas, il est peu fréquenté par les piétons, qui craignent que ce soit une impasse. D'ailleurs, il est tellement étroit que les voitures ne peuvent pas l'emprunter. Ce vide permet de regrouper les maisons individuelles en unités de logements collectifs, où il devient une sorte d'espace collectif, ce qui amène les piétons à l'utiliser avec prudence. En enlevant le mur clôture, on ouvre la cour de devant vers ce *golmok* semi public et semi privé : la barrière physique est supprimée mais une barrière invisible persiste. La rue intérieure du bloc qui délimite l'îlot est tellement étroite qu'elle ne comporte pas de trottoir pour les piétons, qui la partagent avec les voitures de façon encombrante. Dans cette situation, si chaque îlot pouvait bénéficier de *golmok* et si les piétons les utilisaient activement, ils constitueraient autant de passages piétons sériels à travers les îlots. Le *golmok* pourrait suppléer aux défauts de la rue où les activités sociales sont difficiles.

Lors de la modernisation de l'îlot, celui-ci est simplifié, passant de plusieurs rangées à deux rangées. Le *golmok* disparaît alors, parce que l'on peut entrer dans chaque parcelle directement depuis la rue. Puis, chaque parcelle est bornée par un mur de clôture du côté de la rue et un mur de limite mitoyenne, ce qui a pour conséquence de fermer complètement l'îlot de deux rangées. Dans ce cas, si on enlevait les murs, on pourrait récupérer la petite distance de recul réglementaire enfermée et arrêtée et la transformer en *golmok*. Il existe aujourd'hui différents types de logements dans les quartiers pavillonnaires, tels que la maison particulière, le *dasedae/dagagu-jutaek*, le *yŏlip-jutaek* (le grand ensemble de petites barres basses de quatre étages maximum), et le petit *tanji* (la grande barre ou tour entre cinq et quinze étages en général). Sans doute, avec le *golmok* et les vides qui pourraient être transformés en *golmok*, cette promiscuité dirigerait le quartier pavillonnaire quelque part vers la ville de l'âge III.

aux promoteurs, parce qu'ils peuvent faire prendre les jours tout autour... », voir [en ligne] https://www.youtube.com/watch?v=5XA_8dhIjNc

L'îlot ouvert et le vide architecturé

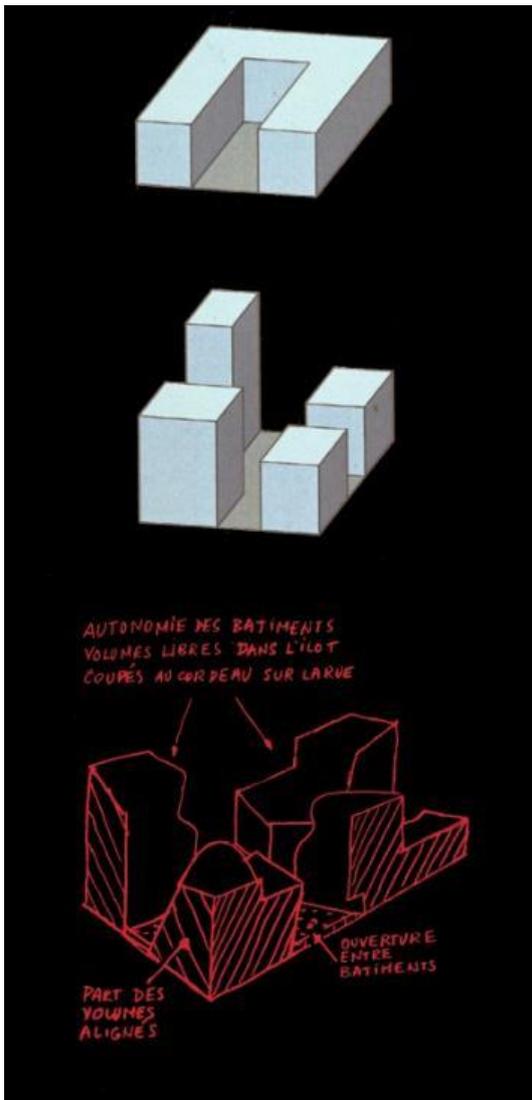


Figure 163. Vide et Plein (Masse) de l'îlot ouvert selon Christian PORTZAMPARC.

Selon PORTZAMPARC, il faut « architecturer le vide ». Le vide de la ville peut être comparé à une pièce, c'est-à-dire que l'espace extérieur doit être traité comme l'espace intérieur. De même que l'espace intérieur est formé par le mur et le toit de l'immeuble, le vide de la ville est configuré par l'ensemble des volumes des immeubles. En revanche, dans la ville de l'âge II, dans laquelle l'architecture est un immense objet individuel, l'espace libre est lui aussi tellement vaste que les immeubles ne peuvent configurer le vide : il n'y a pas de rapport entre le vide et l'architecture. Par conséquent, le vide est un vaste espace indéfini¹³⁵, il n'est pas défini mais il existe. Pendant l'âge II, la problématique principale de l'urbanisme est de traiter ce vide : on essaye tantôt de le fermer tantôt de l'ouvrir en jouant sur la disposition du grand ensemble de barres et de tours. Pourtant, l'architecture ne parvient pas à caractériser les grands espaces extérieurs, qui sont quasiment identiques les uns aux autres. Si on compare le vide de l'âge II avec celui de l'âge I, les espaces extérieurs sont beaucoup plus variés dans le premier âge : courrette, cour, square, jardin, place, parc, impasse,

passage, ruelle, rue, boulevard, avenue, etc. Cette variété provient des situations différentes qui entourent le vide. Dans ce cas, la façade de l'architecture constitue une fine membrane poreuse qui divise l'extérieur (le vide) et l'intérieur, et les maîtrise à la fois. Puis, concernant la porosité (le niveau d'ouverture ou de perméabilité de la façade), l'extérieur et l'intérieur se pénètrent de près. Cette contiguïté entre les deux espaces permet une interaction subtile et

¹³⁵ Le Corbusier, *Propos d'Urbanisme*, Paris, Editions Bourrellet et Cie, 1946, p.86 : « [...] la maison doit quitter la rue (et disparaître la notion des "alignements" sur rue). La cour doit être répudiée [...]. Pierre Sudreau, ministre de la Construction (1958-1962) a précisé dans une « instruction générale sur les plans d'urbanisme » dans *Architecture en France (1940-2000) Histoire et théories 1940-2000*, p. 75, reprise dans *T&A*, 20^e série, n° 4, mai 1960, et *Urbanisme*, n° 67, 1960 : « Il ne faut pas qu'à la routine de l'îlot fermé [...] succède un néoconformisme de l'ordre ouvert, adopté quel que soit l'environnement [...]. L'urbanisme moderne a soif de liberté et voudrait rejeter les sujétions traditionnelles comme celle du gabarit [...] »

instantanée entre eux. L'interaction instantanée à travers la façade rend l'ambiance du vide variable. La rue de l'âge I est considérée ainsi comme un espace représentatif de cette porosité.

Comment PORTZAMPARC traite-t-il ce vide dans l'îlot ouvert de l'âge III ? Pour répondre à cette question, il faut étudier ses projets relevant du concept de l'« îlot ouvert » : comment a-t-il architecturé le vide ? Qu'est-ce qu'architecturer le vide ? Architecturer le vide signifie sans doute concevoir et proposer avec certaines intentions spécifiques, la limite ou le point de contact entre l'architecture et la ville. Ici, les intentions relèvent de l'utilisation de ce vide : prévoir, proposer et limiter les activités des utilisateurs dans cet espace. Ainsi, le vide architecturé deviendra l'espace de porosité.

Une série de projets montre le concept de l'« îlot ouvert » et du « vide architecturé » :

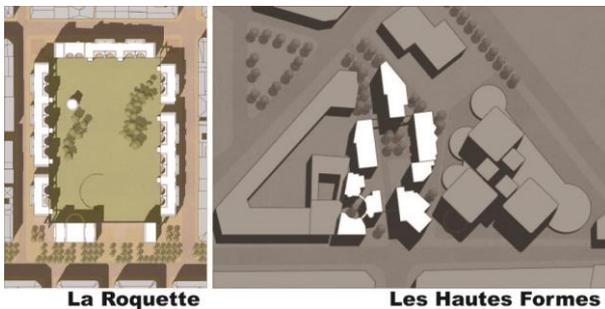


Figure 164. Vide architecturé.

la Roquette, les Hautes Formes, l'Atlanpole et le Masséna. Parmi eux, les Hautes Formes et le Masséna ont été réalisés : les cours centrales de la Roquette et des Hautes Formes sont des espaces (semi) publics utilisés par les piétons. Dans le cas de l'Atlanpole, PORTZAMPARC propose différents types d'îlots

ouverts (60 m x 90 m), comme le présente Cerda dans le plan pour l'aménagement et l'extension urbaine de la ville Barcelone. L'Atlanpole montre que l'îlot est identifié formellement par les immeubles, qui doivent en définir la limite de l'îlot. Chaque îlot est ouvert partiellement, mais la limite est plus ou moins clairement délimitée par les immeubles touchant la rue. Les dispositions variées des bâtiments forment enfin différents vides ouverts sur la rue, et donc aux piétons. Cependant, dans le cas de Masséna, on voit l'îlot ouvert se refermer, sans doute afin

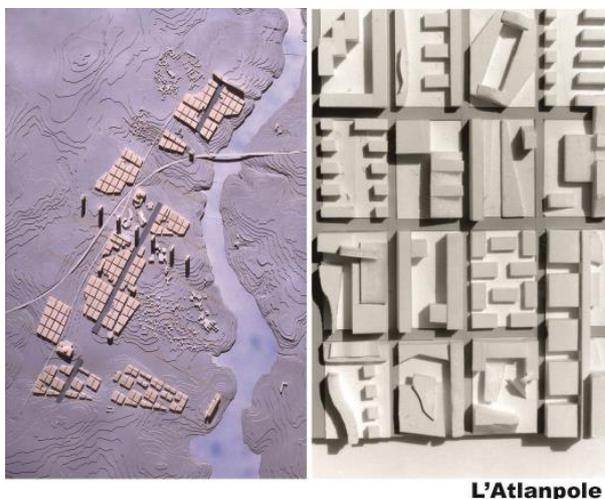


Figure 165. Variations des îlots ouverts.

de protéger la vie privée et de contrôler le vide. A Masséna, le vide existe pour l'ensoleillement et la vue, mais il n'est pas partagé avec les piétons, semblable à l'ancienne cour intérieure de l'âge I. Il ne s'agit pas d'un espace intermédiaire. L'« ouverture » est très réduite dans ce cas. L'architecte affirme que dans l'îlot ouvert, des bâtiments de différents styles et de différents types cohabitent, mais, pour instant, cet avantage n'a pas beaucoup de sens, parce que les bâtiments sont tous



Figure 166. Ilot ouvert du quartier Masséna

récents et assez proches des vocabulaires architecturaux modernes. D'ailleurs, on y trouve moins de petits commerces que dans les autres tissus urbains parisiens, de sorte que la rue est moins vivante et que son caractère d'espace intermédiaire est moins marqué. L'affaiblissement de l'espace intermédiaire signifie l'affaiblissement de la contiguïté entre l'architecture et la ville. Or, cette problématique se pose toujours par rapport au *tanji*. Quelques chercheurs

coréens diraient ainsi que les îlots ouverts de Masséna rappellent les villes asiatiques, y compris celles de la Corée¹³⁶.

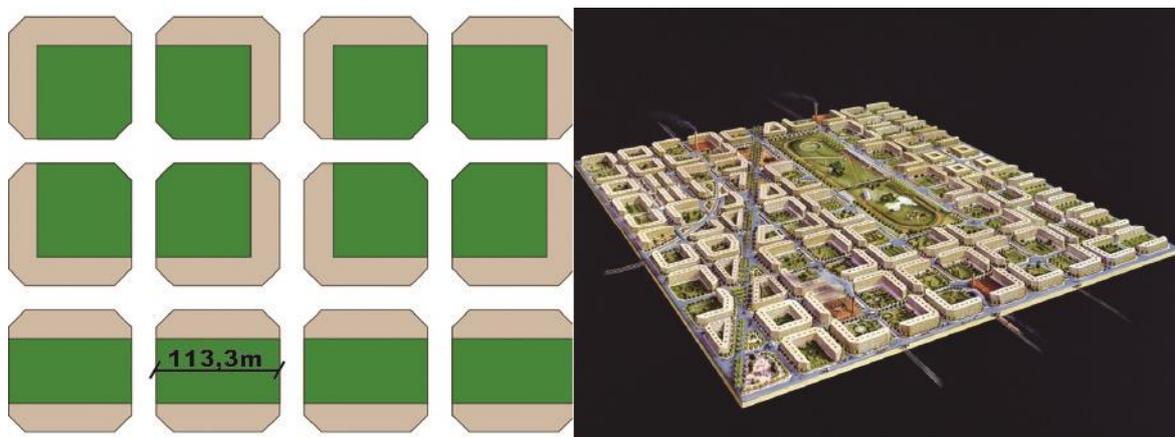


Figure 167. Plan de Cerda.

En fait, on peut trouver le modèle idéal d'îlot ouvert dans le plan initial (1863) de Cerda pour Barcelone. Il propose plusieurs variations de l'îlot standard (113,3 m x 113,3 m), dont la limite est définie partiellement, sur deux ou trois côtés, par l'immeuble, et bordé de rues de 20,

¹³⁶ « En effet, il semble que le paysage de la rue du quartier de Masséna ressemble par hasard à celui de la ville coréenne. », voir 조주현 (CHO Joo-Hyun), « 개방과 폐쇄의 관점에서 본 파리의 블록형 도시주거에 관한 연구 (The Study on the Urban Block Housing in Paris Focused on Open and Close: L'étude du logement sur l'îlot en termes d'ouverture et de fermeture) », 한국문화공간건축학회논문집 *Journal of Korean Institute of Culture Architecture*, n°30, 2010, p. 84.

« Quand on regarde l'application réelle d'îlot ouvert, on y trouve la similarité formelle avec la forme architecturale qui est très courante aujourd'hui dans des pays asiatiques. Cette forme est dégagée par la règle de recul minimum concernant l'ensoleillement et la vue afin de profiter au maximum du terrain, ce recul fait le vide entre les bâtiments. Cette similarité ne serait pas simple coïncidence, parce que Christian de Portzamparc a déjà exécuté les projets dans le tiers-monde. Donc, il aurait réfléchi sur la relation entre la forme architecturale et la logique de rentabilité foncière, ces expériences en Asie aurait pu influencer plus ou moins la théorisation de l'îlot ouvert. », voir 한지형 (HAN Ji-Houng), « 크리스티앙 드 포잠파르크의 제3세대 도시 (La ville de l'Age III) 이론과 열린 블록 (L'îlot ouvert) 의 체계화 (A Study on the theory of the "city of the Age III" and the "open blocks" system in Christian de Portzamparc/Etude de la théorie de la ville de l'âge III et de l'îlot ouvert de Christian de Portzamparc) », 대한건축학회논문집 (*Bulletin de recherches de la société d'architectonique*), n°190, août 2004, p. 68.

30 et 60 mètres de large. Le vide de l'îlot est ouvert sur un ou deux côtés, et les piétons peuvent entrer librement dans cet espace vert. La composition de plusieurs types d'îlot ouverts standards permet plusieurs autres variations de l'îlot ouvert à une échelle plus grande. Dans ce cas, les vides sont aussi créés de plusieurs façons : le square, la place et le large passage vert. Le vide (espace vert) semble tantôt fixe (stagné et fermé), tantôt flexible (ouvert) par la disposition des immeubles.

Le vide fluide du plan Cerda se retrouve dans les projets de Portzamparc avant celui de Masséna. Ce vide, semi fermé et semi ouvert, pourrait être un bon exemple de l'utilisation du *golmok* comme vide dans l'îlot ouvert à la coréenne. Mais dans la réalisation de l'îlot ouvert à Masséna, le vide est enfermé par la grille : ce n'est plus un espace intermédiaire.

La rénovation du grand ensemble en France: la résidentialisation et l'application d'îlot ouvert

Concernant l'îlot ouvert, les projets récents de la rénovation du grand ensemble en France, commencés avec la loi Borloo¹³⁷ (2003) constituent un autre cas intéressant. Depuis des années 1980, la question centrale relative aux grands ensembles est de savoir lequel choisir, lequel détruire et lequel garder. En fait, en France, dans les années 60, le réaménagement des centres-villes passe par la destruction (quartiers des Halles et de Montparnasse par exemple). Mais le résultat ne satisfait pas et on regrette ensuite cette décision radicale, doutant de pouvoir résoudre les problèmes du grand ensemble simplement en le détruisant. Par conséquent, on choisit ensuite de le conserver et de le rénover. La rénovation du grand ensemble a pour objectif de changer son image négative. En effet, il est en général considéré comme une zone dangereuse ou un ghetto d'immigrés socialement isolés et économiquement difficiles, exposés à la délinquance. Pour changer cette image, on suggère la mixité sociale. On insère donc des maisons particulières et de petits logements collectifs pour accueillir les autres classes sociales dans le grand ensemble¹³⁸, et ainsi procéder à sa « résidentialisation ». En général, il est facile de penser que la résidentialisation signifie la privatisation par la fermeture du terrain, mais ici, la résidentialisation est entendue comme une manière de retrouver un sentiment familier de « chez soi » dans les HLM à l'échelle inhumaine. Nous analyserons ci-dessous un exemple de rénovation d'un grand ensemble et la façon dont les architectes ont résidentialisé le quartier, qui présente certaines similarités avec les principes de l'îlot ouvert.

¹³⁷ Votée en août 2003, la Loi Borloo, ou Loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, vise à créer un programme de rénovation urbaine national, à réduire les inégalités sociales et les écarts de développement entre les territoires, et à sécuriser les immeubles et copropriétés collectifs.

¹³⁸ CHEDIAC Sophie, « À la maison dans mon HLM, la résidentialisation comme dispositif de rénovation urbaine », *Métropole*, n°5, 2009, p.14.

Un exemple de rénovation du grand ensemble : la cité Bel Air à Montreuil



Figure 168. Cité Bel-Air SCIC et Cité Bel-Air OPHLM.

Le grand ensemble est classé zone urbaine sensible (ZUS), et ainsi, conformément à la loi Borloo, bénéficie d'un projet de rénovation. La cité Bel-Air est alors divisée en deux quartiers qui correspondent aux deux maîtres d'ouvrages originels : la cité Bel-Air SCIC et la cité Bel-Air

OPHLM. La rénovation de la cité Bel-Air OPHLM est considérée comme un exemple réussi. En 2005, l'équipe d'Édith et Olivier Girard se charge du projet : ils conservent et remodèlent trois immeubles de dix étages, détruisent cinq immeubles de hauteur basse et les remplacent par des maisons particulières et des ateliers d'artistes, soit au total 130 logements. Cette rénovation entraîne l'installation d'autres classes sociales. En termes de forme urbaine, les nouveaux logements construits se situent près de la rue et définissent la limite de l'îlot. La disposition des immeubles à l'origine suivait le principe du diagramme de Robert Auzelle : les immeubles n'étaient pas alignés pas au bord de la limite du terrain. La limite n'était donc pas claire, l'îlot n'était pas reconnaissable, instaurant un vide indéfini entre la rue et l'immeuble. S'il existait une distance (le vide) entre les immeubles pour bénéficier d'une vue plus ou moins

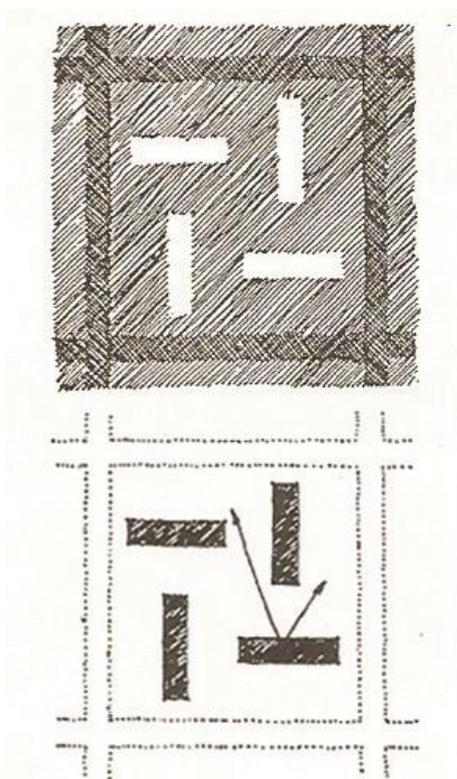


Figure 169. Diagramme de Robert AUZELLE.

¹³⁹ Brigitte MOULIN, *La ville et ses frontières : de la ségrégation sociale à l'éthnicisation des rapports sociaux*, éd. Karthala, 2001, p.80.

lointaine, leur disposition créait un grand vide central semi fermé pour que les habitants puissent avoir les contacts sociaux entre eux.

La proposition de l'équipe de Girard fait quant à elle revivre l'îlot. Les petits logements de hauteur basse définissent la limite de l'îlot et le redivisent en petits îlots. Le vide est aussi redivisé et resserré par les immeubles de différents types et tailles. Dans ce cas, la propriété du vide est plus précise : avec l'îlot ouvert, le vide ne doit pas appartenir à tout le monde, même si que tout le monde peut l'utiliser ; on doit être capable de reconnaître exactement à qui appartient cet espace, ce qui induit qu'on le respecte et qu'on l'entretienne. Si c'est à nous, on le gardera et le surveillera bien, si c'est aux autres, on fera attention de le préserver en remerciant ceux qui le partagent avec nous.

En conclusion, les exemples de rénovation du grand ensemble ci-dessus relèvent de l'îlot ouvert, dont on retrouve certaines caractéristiques : premièrement, rapprocher l'immeuble et la rue, et rendre ainsi plus visible la limite de l'îlot ; deuxièmement, ouvrir le vide ; et troisièmement, diversifier le type et la taille des bâtiments. Ces projets proposent une manière d'architecturer le vide en le spécifiant : les architectes réajustent le vide en rapprochant les nouvelles constructions ; il s'ouvre encore plus mais il acquiert un environnement. On peut donc y passer, reconnaissant clairement à qui il appartient. Ces caractéristiques de l'îlot ouvert rejoignent les trois conditions que doit remplir la rue en tant qu'espace intermédiaire selon Jane Jacobs¹⁴⁰ :

Premièrement, le domaine public et le domaine privé doivent être clairement départagés. Il ne doit pas y avoir d'interpénétration entre les deux comme cela arrive souvent dans un tissu de banlieue ou dans les grands ensembles.

Deuxièmement, il doit y avoir des yeux dans la rue, les yeux de ceux que nous pourrions appeler les propriétaires naturels de la rue. C'est pourquoi les façades des immeubles d'une rue destinée à accueillir des étrangers au quartier et à assurer leur sécurité en même temps que celle de ses habitants doivent obligatoirement comporter des ouvertures donnant sur cette rue. Ces façades ne doivent pas être aveugles et présenter à la rue des murs sans fenêtres.

Troisièmement, la rue doit être fréquentée de façon quasi continue, à la fois pour augmenter le nombre d'yeux en action, et pour inciter les occupants des immeubles riverains à observer les trottoirs en grand nombre. Pour nombreux en effet sont les gens qui se livrent à l'exercice qui consiste à s'asseoir sur un perron ou à regarder par la

¹⁴⁰ JACOBS Jane, *Déclin et survie des grandes villes américaines*, Paris, éd. Parenthèse, 2012, pp. 41-42.

fenêtre pour contempler une rue vide de passants. Alors qu'énormément de gens se distraient à bon compte en observant de temps à autre ce qui se passe dans la rue.

Ces conditions peuvent être appliquées pour tous les vides y compris la rue. Elles apparaissent comme la solution universelle pour les villes d'aujourd'hui. Bien que les circonstances de la rénovation urbaine en France et en Corée soient différentes, on y trouve des manières de résoudre les problèmes urbains similaires.

Le changement de la structure urbaine du quartier pavillonnaire par le *tanji*

L'évolution de tissus urbains de Séoul aboutit presque toujours à de grands *tanji*. En fait, celui-ci est presque devenu l'unique modèle qui crée et réhabilite la structure urbaine. Bien qu'il métamorphose largement la structure urbaine, et de manière irréversible (Fig. 170 et 171), on a déjà construit ou envisagé de construire de grands *tanji* pour la réhabilitation des grands quartiers pavillonnaires. Dans ce cas, on s'inquiète en effet de l'effacement du contexte urbain, et on étudie les autres choix possibles.

	Grand secteur du <i>tanji</i> (1970-2000) →	Bidonville ou le quartier défavorisé (1950-2000) ←	Quartiers pavillonnaires du remembrement des terrains (1940-1992)
Motif initial de la formation de l'habitat	Production du logement en masse par le grand <i>tanji</i>	Habitat formé spontanément par les habitants défavorisés, chassés de plusieurs raisons	Production en masse de la petite maison particulière
Classe sociale des habitants	Classe moyenne	Classe défavorisée	Classe populaire
Type du logement	Grand <i>tanji</i>	Maison particulière insalubre	Maison particulière ensuite, le <i>dasedae/dagagu-jutaek</i> (le petit logement collectif)
Forme du terrain	Terrain vague à la ville et nouveau terrain développé en banlieue	Terrain en forme irrégulière sur la colline ou à côté du ruisseau	Voirie et îlots quadrillés modernes
Méthode de réaménagement	(à partir des années 1990) Réaménagement de grande échelle : remplacé par le grand <i>tanji</i> plus haut et plus dense	(à partir des années 1980) Réaménagement de grande échelle : remplacé par le grand <i>tanji</i>	(à partir des années 2000) Réaménagement de grande et de petite échelle : Les <i>tanji</i> ont réaménagé déjà plusieurs quartiers pavillonnaires mais, le réfléchissement est en cours par rapport aux autres manières du réaménagement

Tableau 10. *Tanji* comme seule manière du réaménagement sur plusieurs tissus urbains à Séoul.
 → Cette flèche signifie la transplantation des habitants ou des squatteurs défavorisés.

Sur la page suivante, l'exemple d'un grand *tanji* qui a effacé tout le contexte urbain d'un quartier pavillonnaire d'îlots modernes.

Or, l'apparition du *tanji* dans le quartier pavillonnaire d'îlots modernes ouvre d'autres horizons concernant son application de ce modèle. Pendant longtemps, le *tanji* a relevé d'une grande échelle, mais cette fois, il devient plus petit, ce qui offre plus de possibilité de l'intégrer dans la ville et pour favoriser la communication avec son voisinage, malgré ses défauts originaires, lesquels sont peut-être aussi réduits comme sa taille.



Figure 170. Transformation du tissu urbain de l'habitation basse au grand *tanji*

La zone A ressemble aux quartiers B et C (voir Fig. 172 et 173). Dans ces quartiers, les parcelles étaient très petites par rapport à celles des environs, et par conséquent, les logements étaient aussi petits et modestes, et les habitants appartenaient à la classe défavorisée. Ainsi, ils n'avaient pas les moyens de bien entretenir leurs logements, et ceux-ci se dégradèrent au fil du temps.



Figure 171. Situation de la petite habitation avant le réaménagement par le *tanji* dans le quartier Sinjeong.

Les quartiers A, B, C ont été aménagés au début des années 70 dans la zone de Gyeong'in (Fig. 118, Secteur 26, p.157). Les environs se sont développés de suite.



Figure 171-2. Situation de la petite habitation avant le réaménagement par le *tanji* dans le quartier Sinjeong.

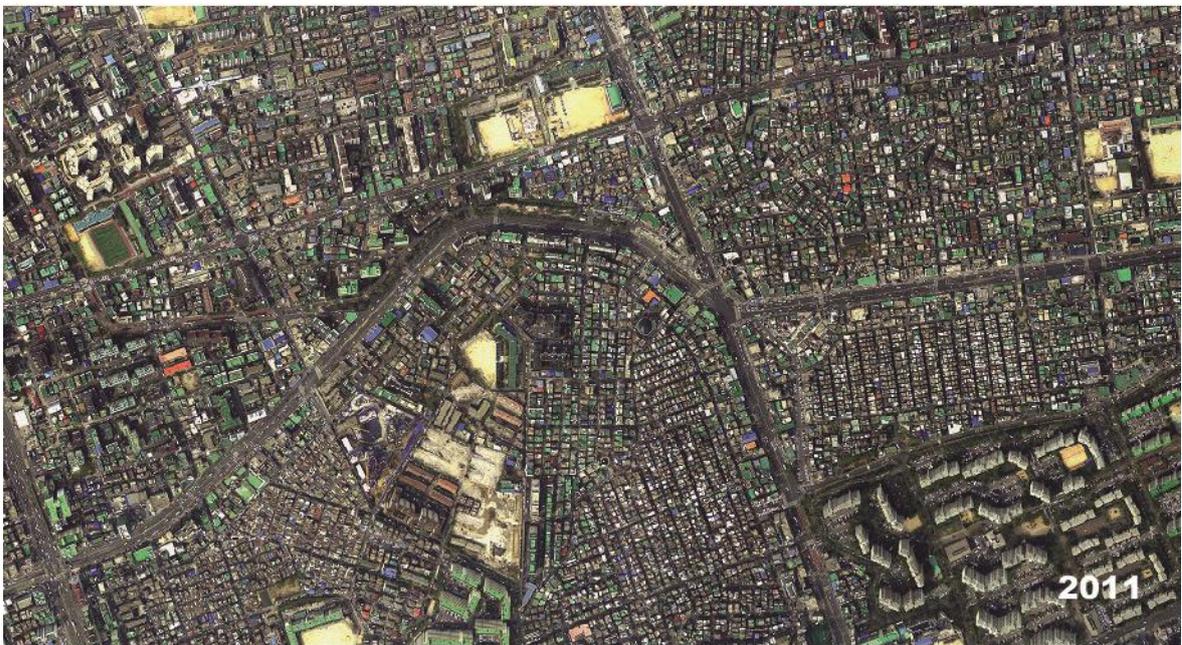


Figure 171-3. Situation de la petite habitation avant le réaménagement par le *tanji* dans le quartier Sinjeong.



Figure 172. Situation actuelle (2014) du quartier B dans le 1^{er} quartier de Sinjeong. © KWON Haeju. La discussion sur le réaménagement de ce quartier est en cours.

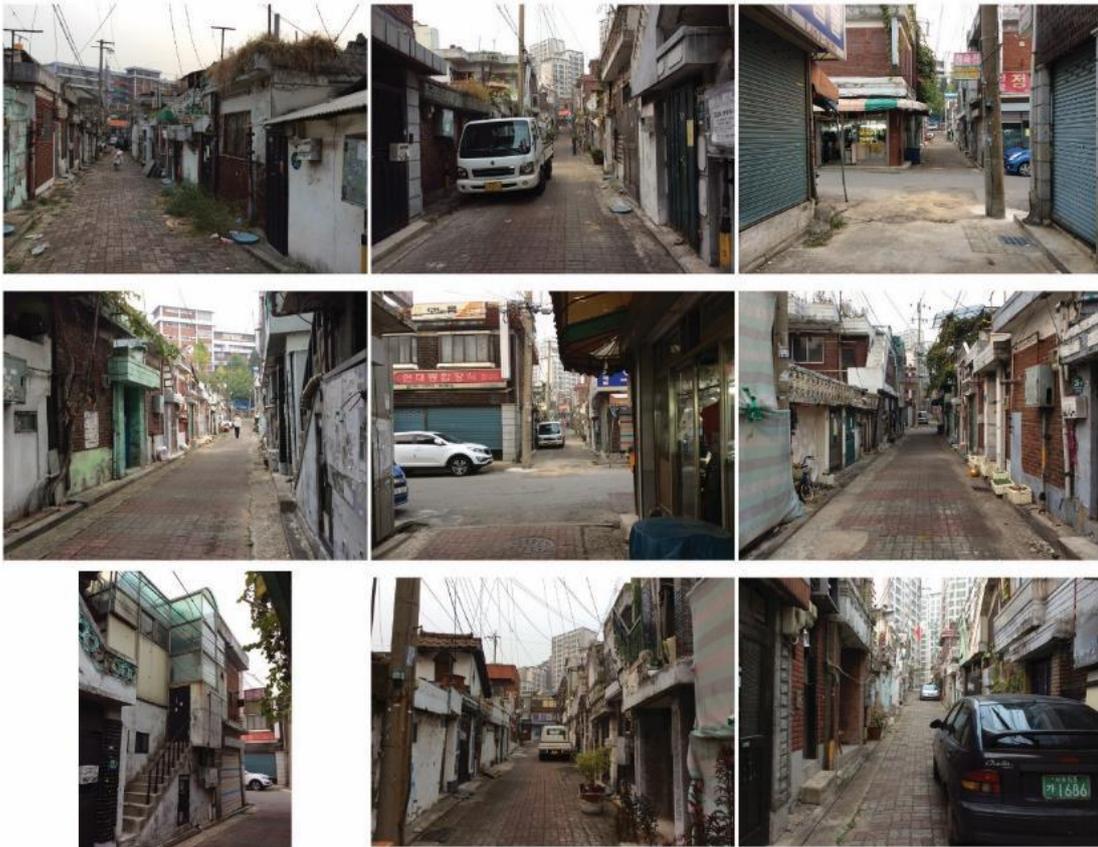


Figure 173. Situation actuelle (2014) du quartier C dans le 6^e quartier de Sinwol. © KWON Haeju. Dans ce quartier, on attend impatiemment le réaménagement parce que presque tous les logements sont très dégradés – quelques habitants sont déjà partis et quelques logements détruits –, malgré le fait que l’on y trouve quand même les qualités du quartier des petites habitations.

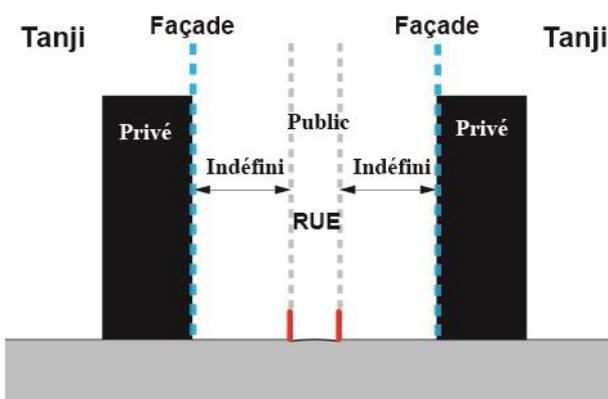


Figure 174. Façade comme surface de contact direct entre l'espace privé et le public

En principe, entre les façades, l'espace intermédiaire se fera naturellement pourtant Séoul a beaucoup de difficultés d'avoir l'espace intermédiaire à cause de la manière d'organisation spatiale du *tanji*.



Figure 175. Une série de Façades © GAUDRILLOT-ROY Zacharie.

Entre les façades, on voit se générer la rue (caractère urbain) dans le paysage suburbain.

Depuis presque vingt ans, les quartiers pavillonnaires sont soumis à des réaménagements de petite échelle par le petit *tanji*¹⁴¹. Heureusement, celui-ci ne détruit pas beaucoup la structure urbaine existante, parce qu'il ne transforme pas la voirie et ne dépasse pas la limite d'un îlot. Pourtant, il ne peut constituer le modèle idéal du réaménagement graduel. En principe, le développement graduel a pour avantage de conserver les traces de l'usage de la ville, en protégeant la structure urbaine et surtout la voirie, c'est-à-dire en respectant les *patterns* selon lesquels les citadins utilisent la ville. On peut encourager tout le monde à se servir de la ville et à en profiter pleinement. Pour ce faire, la ville doit appartenir à tout le monde, ce qui suppose des espaces intermédiaires : les rues. De plus, la façade constitue normalement la surface de contact direct entre l'espace privé et le public, et le point de départ des espaces intermédiaires. Pourtant, dans la réalité du *tanji*, une certaine partie de l'espace intermédiaire est résidentialisée, y compris la façade. Par conséquent, la rue perd peu à peu de son caractère d'espace intermédiaire. La partie résidentialisée et la rue sont considérées ainsi comme espace indéfini, envahi par les voitures.

En comparaison avec Paris, les rues de Séoul sont étroites et les façades des immeubles éloignées de la rue. À Séoul, l'espace de recul par rapport à la rue est une

¹⁴¹ Pour le *tanji*, il faut satisfaire aux trois conditions : premièrement, que l'immeuble dépasse au moins cinq étages ; deuxièmement qu'il abrite au moins 300 ménages ; troisièmement qu'il existe un bureau de gestion du *tanji*. Pourtant, le grand ensemble d'appartements que l'on peut trouver dans l'îlot moderne ne répond pas souvent à toutes ces conditions. On l'appelle néanmoins « petit *tanji* », parce que l'on peut y trouver les caractères principaux du *tanji* à une échelle plus petite : un habitat isolé par une barrière fermée.

alternative aux rues étroites, mais c'est une proposition négative qui enferme, afin de respecter le droit de propriété foncier. C'est une réalité assez ironique.

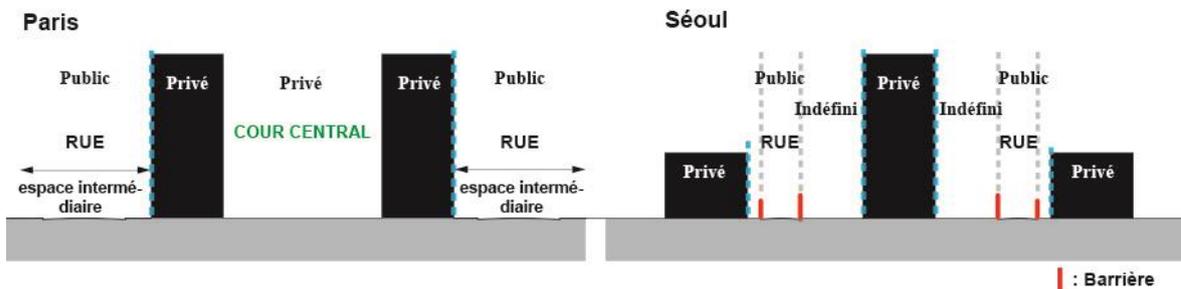


Figure 176. Comparaison de l'espace intermédiaire et l'espace privé à Paris et à Séoul.

Donc, si le petit *tanji* par îlot est utilisé pour réaménager le quartier pavillonnaire, tout en réservant la voirie existante, la condition de la rue ne sera pas améliorée pour les piétons, à moins que l'on ne partage les propriétés privées avec l'espace public. À cause de la distance de recul, la rue ne pourra lier de façon organique les éléments urbains, les immeubles et les îlots. Les immeubles seront isolés dans ces limites. En fait, dans la réalité urbaine de Séoul, le quartier, c'est-à-dire le bloc, existe individuellement des autres (comme dans le secteur Jamsil : voir Fig. 148, p.183). Les artères très larges qui définissent les blocs servent à la circulation rapide des véhicules, mais sont hors d'échelle pour que les piétons s'y promènent et y exercent des activités sociales. Elles représentent autant d'obstacles entre les quartiers pour les piétons, comme une douve. La grande différence d'échelle et de vitesse entre l'extérieur et l'intérieur du bloc renforce son isolement. Du point de vue de l'organisation spatiale, le *tanji* utilisé comme méthode de réaménagement urbain renforce l'isolement par échelons.

La définition du petit *tanji*

Le *tanji* est le type de logement le plus courant en Corée, il représente 79 % des logements construits entre 1995 et 2007. Or, depuis la fin des années 90, du fait du manque de grands terrains, le petit *tanji* est apparu dans les quartiers pavillonnaires pourvus d'îlots modernes.

	Nombre du ménage	Nombre du <i>tanji</i>	Taux
Petit <i>tanji</i>	20-50	476	14.2%
	50-99	503	15.0%
Moyen <i>tanji</i>	100-199	716	21.4%
	200-299	463	13.8%
Grand <i>tanji</i> défini par la norme	300-499	449	13.4%
	500-999	452	13.5%
	Plus de 1000	290	8.7%
En somme		3349	100%

Tableau 11. Parc actuel des *tanji* (2009)¹⁴²

¹⁴² 고세범 (KOH Seah-Bum) et 안건혁 (AHN Kun-Hyuck), « 서울시 도시 가구내 100세대 미만 소형아파트 단지의 개발 및 입지 특성 연구 (Investigating the Development and Location Characteristics of the

En fait, il n'existe pas encore de définition légale du petit *tanji*. Il s'agit d'un petit terrain résidentialisé composé d'un ou deux immeubles de logement collectif. KOH Seah-Bum et AHN Geon-hyeok ont défini dans leur article¹⁴³ le petit *tanji* comme un terrain résidentialisé avec un ou deux immeubles d'appartements ayant la capacité d'accueillir 20 à 99 ménages.

	Nombre de <i>tanji</i> de toutes tailles construits pendant chaque décennie (A)	Nombre de petit <i>tanji</i> construits pendant chaque décennie (B)	B/a+b+c+d+e*	B/A**
1960-1970	15	11(a)	1.1%	73.3%
1970-1980	153	65(b)	6.6%	42.5%
1980-1990	418	43(c)	4.4%	10.3%
1990-2000	1061	180(d)	18.4%	17.0%
2000-2010	1704	680(e)	69.5%	39.9%

Tableau 12. Comparaison entre le parc de grands *tanji* et celui de petits *tanji* (2009)¹⁴⁴.

* Taux de petits *tanji* construits pendant chaque décennie par rapports au nombre de ménages total accumulés depuis le début.

** Taux de petit *tanji* par rapport aux autres types de *tanji* (petit, moyen et grand) construits pendant chaque décennie.

La plupart des petits *tanji* ont été construits depuis l'an 2000. En fait, au début, dans les années 60, les logements collectifs étaient presque toujours des petit *tanji* composés d'un seul immeuble ou de trois au maximum. Dans les années 70, avec le développement du grand secteur de Gangnam, la construction de petit *tanji* a beaucoup diminué (passant de de 73,3 % à 42,5 % des constructions de logements); puis, dans les années 80, on a construit principalement de grands *tanji* sur d'immenses terrains vagues (90 %), tandis que la construction des petits *tanji* diminue drastiquement (10 % du parc général de *tanji* de Séoul). Cependant, depuis la fin des années 90, face au manque de grands terrains disponibles, on ne peut plus proposer le grand *tanji*, et la production de petits *tanji* augmente dans les quartiers pavillonnaires, jusqu'à ce qu'ils constituent actuellement 40 % de la production de *tanji*.

Voici ci-dessous, la taille moyenne du petit *tanji*

	Nombre de ménage	Surface du terrain (m ²)	Nombre d'immeuble
Chiffre moyen	57,01 (entre 36 et 81)	2 457,98	1,19

Tableau 13. Chiffre moyen par rapport à l'échelle du petit *tanji*¹⁴⁵.

Apartment Complex under 100 Households in the Residential Block in Seoul/Études sur le développement et les conditions d'implantation du petit *tanji* du moins de 100 ménages à Séoul », 대한 건축학회논문집 (Bulletin de recherches de la société d'architectonique), n°285, juillet 2012

¹⁴³ idem p. 81.

¹⁴⁴ idem

¹⁴⁵ idem



Tanji dans le tissu spontané



Tanji dans le tissu moderne

Figure 177. Les *tanji* selon les différents tissus urbains.

Selon le Tableau 13, la surface moyenne d'un petit *tanji* est de 2 457,98 m² : la surface du petit *tanji* est comprise entre 1 000 et 4 000 m². Or, la taille de l'îlot dans les quartiers pavillonnaires à Séoul est de 3 000 à 6 000 m², et donc, en général, le petit *tanji* occupe partiellement l'îlot. 86 % des petits *tanji* sont composés d'un seul immeuble, 11 % de deux immeubles, et les autres, très rares, comporte plus de trois immeubles. Concernant la hauteur, 80 % des petits *tanji* font six à quinze étages, et 50 % plus de onze étages. En considérant que le petit *tanji* est proposé dans les quartiers pavillonnaires, il est plus haut que les maisons particulières ou les *dasedae/dagagu-jutaek*, ce qui peut poser des problèmes de disparité d'échelles par exemple : la discontinuité du paysage urbain et l'ombre sur le voisinage et le parking.

La situation réelle du petit *tanji* dans un quartier pavillonnaire: le quartier de Sinwol dans l'arrondissement de Yangcheon



Figure 178. Photo aérienne en 3D du quartier de Sinwol (2009).

Le quartier de Sinwol dans l'arrondissement de Yangcheon (Fig.118, Secteur 26 Quartier E, p.157) nous donne des exemples de petit *tanji* construit sur le tissu urbain moderne. En fait, dans cet arrondissement, le petit *tanji* occupe 50 % du parc des *tanji*, surtout dans le quartier de Sinwol, où l'on trouve plusieurs cas intéressants.



Figure 179. Petits *tanji* insérés sur les îlots modernes dans le quartier Sinwol (2013).

Voici résumées les situations générales du petit *tanji* dans ce terrain de travail.

	N° des cas	Nombre des ménages	Nombre des parkings	Nombre des étages	Nombre des immeubles	Occupation de l'îlot
Petit tanji	01	24	26	7	2	un îlot partiel
	02	24	28	7	2	un îlot partiel
	03	28	21	7	2	un îlot partiel
	04	30	35	6	1	un îlot partiel
	05	31	12	7	2	un îlot partiel
	06	38	44	7	2	un îlot partiel
	07	39	40	8	1	un îlot partiel
	08	39	39	6	1	un îlot partiel
	09	42	42	11	1	un îlot partiel
	10	43	64	11	1	un îlot partiel
	11	45	46	9	2	un îlot partiel
	12	48	48	12	1	un îlot partiel
	13	49	64	15	2	un îlot partiel
	14	54	-	7	4	un îlot partiel
	15	73	65	14	1	un îlot partiel
	16	74	69	12	1	un îlot partiel
	17	75	81	12	1	un îlot partiel
	18	82	92	12	2	un îlot partiel
	19	88	98	12	2	un îlot partiel
	20	94	85	14	1	un îlot partiel
	21	97	105	14	1	un îlot partiel
	22	99	111	12	2	un îlot partiel
Moyen tanji	23	120	128	15	3	un îlot+un 'îlot partiel
	24	197	202	15	2	un îlot+un îlot
	25	200	220	10	3	un llot
	26	202	207	14	2	un llot partiel+un îlot partiel
	27	215	240	16	2	un îlot partiel
	28	235	238	14	3	un îlot+un 'îlot partiel
	29	236	253	15	3	un îlot+un 'îlot partiel
	30	279	271	15	5	un îlot+un îlot

Tableau 14. Conditions des *tanji* dans le quartier de Sinwol.

Si on considère que la surface moyenne du petit *tanji* est de 2 500 m², on peut en déduire que le petit *tanji* n'occupe presque jamais un îlot entier, et que les parcelles sont donc fusionnées. Remarquons que le petit *tanji* reproduit les problèmes du *dasedae/dagagu-jutaek* et du grand *tanji*.

Critère Type de logement	Nombre de ménages	Nombre d'étages	SHON	Situation réelle dans le quartier résidentiel	
				Étage moyen	SHON moyenne
Maison particulière	1	-	-	2	132.7m ²
<i>Dagagu-jutaek</i>	2-19	≦ 3	≦ 660m ²	3.05	456.04m ²
<i>Dasedae-jutaek</i>	2-19	≦ 4	≦ 660m ²		
<i>Yŏlip-jutaek</i> ¹⁴⁶	≧ 2	≦ 4	> 660m ²	-	-
Petit <i>tanji</i>	20-99	≧ 5	-	10	8,206.1m ²
Moyen <i>tanji</i>	100-299	≧ 5	-	-	-
Grand <i>tanji</i> ¹⁴⁷	≧ 300	≧ 5	-	-	-

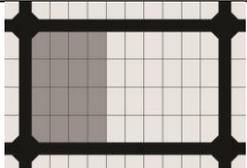
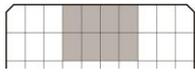
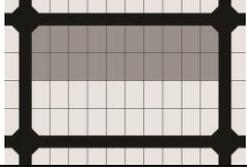
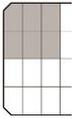
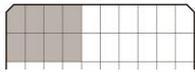
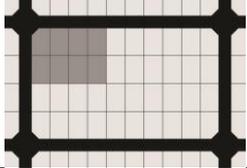
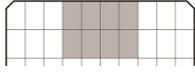
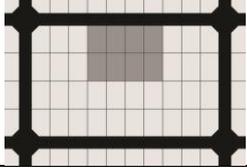
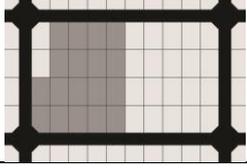
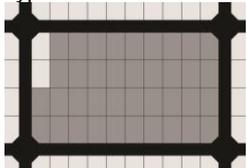
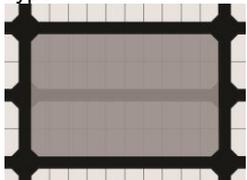
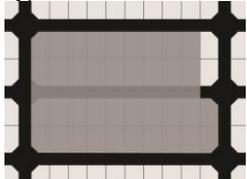
Tableau 15. Taille des logements collectifs coréens.

L'introduction du petit *tanji* dans les quartiers pavillonnaires suppose la fusion des parcelles, qui sont unies de différentes manières (Tableau 16). D'après le Tableau 14, le petit *tanji* n'occupe jamais un îlot entier, le moyen *tanji* utilise tantôt un îlot entier tantôt deux îlots, soit entièrement soit partiellement. Ces deux sortes de *tanji* transforment la structure urbaine : le petit *tanji* efface souvent l'impasse ou le passage, et le moyen *tanji* supprime la rue entre deux îlots en la privatisant. Cela rappelle la destruction de la structure urbaine du grand *tanji*, bien que son impact sur la structure urbaine soit bien plus fort et violent que celui du petit et du moyen *tanji*. L'immeuble du petit *tanji* comporte dix étages en moyenne : il est trois fois plus haut que son voisinage (qui n'a en général que quatre étages au maximum). Par ailleurs, la SHON du petit *tanji* est vingt fois plus grande que celle des petits logements collectifs. Donc, il semble que ce petit *tanji* soit un type de bâti démesuré mal adapté à la situation urbaine du quartier pavillonnaire.

	Type d'occupation du côté court de l'îlot	Type d'occupation du côté long de l'îlot	Type de regroupement des parcelles	Cas réel du <i>tanji</i> du terrain de travail
Regroupement des parcelles			Type1 	25
			Type2 	09, 12, 14 15, 17, 20 21

¹⁴⁶ Sur le terrain de notre étude, le quartier de Sinwol, on peut voir le *yŏlip-jutaek*, un type de logement collectif proche du *tanji*, mais composé de petits immeubles de logements collectifs ayant les mêmes qualités que le *dasedae-jutaek*. Pourtant, ce type d'immeuble n'est pas classé comme *tanji*, à cause de son petit nombre d'étages (au maximum 4 étages afin de ne pas installer d'ascenseur). En effet, du point de vue de la rentabilité, le nombre réduit d'étage limite le nombre d'unités, et par conséquent ce type de logement collectif n'intéresse pas les grandes entreprises de construction. C'est la raison pour laquelle il est toujours construit par de petites entreprises de construction et ce pourquoi sa qualité architecturale est modeste. Il est intéressant de constater que ce type de logement collectif a aussi le même caractère indépendant et fermé que le *tanji*, et qu'il comporte aussi en général la barrière qui se sépare du voisinage, bien que la taille du bâti ne soit pas si oppressante par rapport au voisinage.

¹⁴⁷ Le vrai *tanji* qui satisfait aux critères légaux.

				
			Type3 	06 10 11 16
			Type4 	
			Type5 	02, 03, 04 07, 08
			Type6 	01 05
	Cas exceptionnel 1	Sur le type 2, les parcelles du coin exclues du <i>tanji</i>	Type7 	13 18
	Cas exceptionnel 2	Sur le type 1, les parcelles du coin exclues du <i>tanji</i>	Type8 	19, 22, 27
Regroupement des îlots	un îlot+un îlot		Type9 	24, 30
	un îlot+un îlot partiel	Le cas exceptionnel à la base du type 9	Type10 	23 28 29

	un îlot partiel+un îlot partiel	Le cas exceptionnel à la base du type 9	Type11	26
--	---------------------------------	-----------------------------------------	--------	----

Tableau 16. Variations de fusion des parcelles, appliquées au quartier de Sinwol selon l'analyse générale du petit *tanji* de 고세범 (Koh Seah-Bum) et 안건혁 (Ahn Kun-Hyuck).

Sur plusieurs types de fusion de parcelles, on trouvera les différents types de formes et de dispositions de l'immeuble d'appartements (Tableau 17).

	Forme en I	Forme en L	Forme en T	Forme en U	Forme variée
Cas réel du tanji sur le terrain du travail	01, 02, 03, 04, 05, 07, 08, 12, 13, 14, 18, 19, 22, 25, 28, 29, 30	09, 15, 25, 26, 27, 28, 29	06, 10, 11, 16, 17, 20, 22	-	21, 23, 24, 30

Tableau 17. Formes et dispositions du petit tanji sur les parcelles, appliquées au quartier de Sinwol selon l'analyse générale du petit *tanji* par 고세범 (Koh Seah-Bum) et 안건혁 (Ahn Kun-Hyuck)¹⁴⁸.

Le type de bâti du petit *tanji* est la barre. Selon les situations du terrain, la disposition du ou des immeubles varie (forme de I, de L, de T, forme de U et formes variées). En général, l'immeuble suit le côté long du terrain, à savoir la rue principale. Les tableaux 18 et 19 nous apprennent que la forme principale de l'immeuble d'appartement est en I, et que concernant l'union de parcelles, on utilise dans la plupart des cas entièrement le côté court de l'îlot, pour construire l'immeuble plus haut. La disposition du *tanji* empêche un rapport

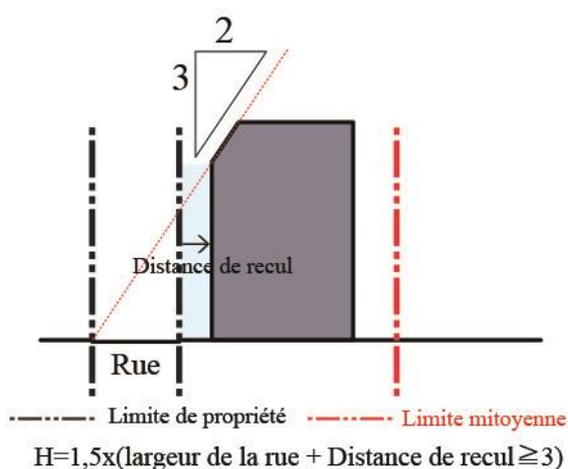


Figure 180. Distance de recul par rapport à la rue.

¹⁴⁸ 고세범 (KOH Seah-Bum) et 안건혁 (AHN Kun-Hyuck), 단독주택지내 아파트 건설에 따른 주거블록의 변화-서울시 토지구획정리사업으로 조성된 단독주택지를 중심으로 (The change of residential block as an impact of apartment construction in the detached housing area-Focused on the Land Readjustement Area in Seoul), 한국도시계획학회지 (Revue de la société du plan d'urbanisme), octobre 2012

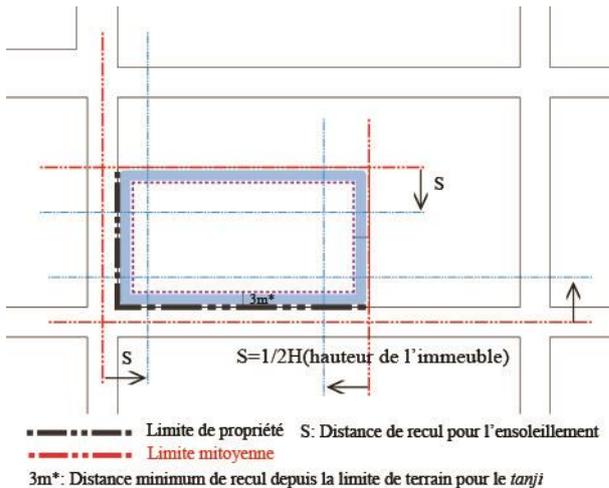


Figure 181. Distance de recul minimum de 3 mètres pour le *tanji* et distance de recul pour l'enselement.

des ouvertures de plus de 0,5 m², la distance de recul est équivalente à la moitié de la hauteur de l'immeuble depuis la limite mitoyenne. Or, quand la façade donne au nord, même si c'est une façade aveugle, on doit respecter la même distance de recul. Quand la façade donne sur la rue, on considère la ligne centrale de la rue comme limite mitoyenne. Si l'on doit respecter plusieurs règlements à la fois, on doit choisir la distance de recul la plus large et la hauteur la plus basse.

Dans le quartier étudié, la rue a une largeur de 6 mètres en moyenne ; la hauteur minimum est donc de 12 mètres avec une distance de recul minimum de 3 mètres depuis la limite du côté rue. Comme en Corée, la hauteur générale de l'étage est de 2,6 mètres pour les logements collectifs de moins de 20 étages, on peut construire dans ce quartier au moins 4 étages.

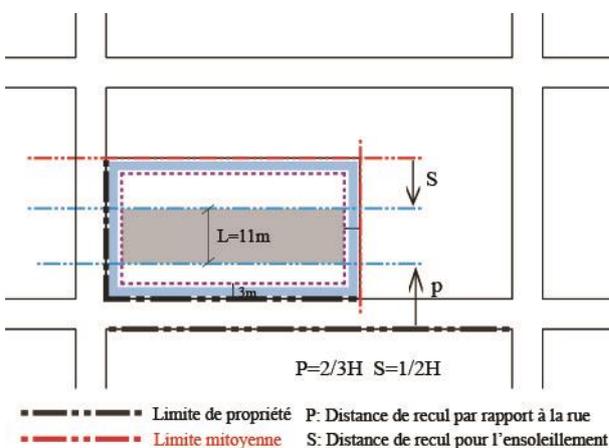


Figure 182. Distance de recul pour un petit *tanji* dans un îlot

proche et agréable avec la rue et le voisinage, ce qui s'explique par le règlement d'urbanisme concernant la distance de recul du *tanji*. D'abord, la distance de recul minimum est de trois mètres depuis la limite de propriété du côté rue et la limite mitoyenne du côté de la parcelle voisine. Puis, on peut calculer la hauteur minimum de l'immeuble par rapport au gabarit de la rue : quand la façade donne sur la rue, on multiplie par 1,5 l'addition de la largeur de la rue et de la distance de recul minimum. Pour l'enselement, quand la façade comporte

Dans ce quartier, l'immeuble du petit *tanji* a 7 à 15 étages (Tableau 14). Sa hauteur peut varier ainsi entre 18,2 et 39 mètres (2,6 mètres par étage). Dans ce cas, il est reculé de sa limite de propriété du côté rue de 6,13 mètres au minimum et 20 mètres au maximum. Comme on utilise principalement toute la largeur de l'îlot par la fusion de parcelles (Tableau 16), le terrain peut toucher au moins deux rues frontales (devant et derrière) ; dans ce cas, la barre est reculée de 6,2 mètres à 20 mètres de

ces deux côtés. Le côté latéral de la barre, presque toujours sans fenêtre, a une largeur de 11 mètres en moyenne, le côté court de l'îlot peut avoir ainsi une largeur d'entre 23,4 ($6,2 \times 2 + 11$) et 51 ($20 \times 2 + 11$) mètres. Or, le côté court des îlots de ce quartier est réellement en moyenne 42 mètres de long (taille moyenne des îlots de ce quartier : 42 m x 124 m de 2 à 3 rangées de parcelles). Avec la distance de recul de 15,5 mètres de large devant et derrière l'immeuble, on peut y proposer au maximum 12 étages. Sinon, on utilise parfois partiellement le côté court de l'îlot, par exemple, pour les îlots de 3 rangées, quand on utilise un tiers du côté court, la largeur du terrain est de 14 mètres, ce qui est trop étroit pour y construire le *tanji*, donc, on en utilise deux tiers, soit 28 mètres. Dans ce cas, selon le gabarit de la rue, le bâti doit observer une distance de recul de 7,1 mètres de sa limite de propriété du côté rue : on peut donc proposer un immeuble de 7 étages au maximum. Ensuite, on utilise aussi partiellement les îlots de deux rangées, dont le terrain est large de 21 mètres. Dans ce cas, le bâti se recule de 3,1 mètres de sa limite de propriété du côté rue : on peut y proposer un immeuble de 5 étages au maximum. En conclusion, un petit *tanji* dans un îlot d'une largeur de 42 mètres, peut présenter plusieurs distances entre la rue et l'immeuble : 3,1 mètres ($4 \leq \text{étage} \leq 5$), 7,1 mètres ($4 \leq \text{étage} \leq 7$) ou 15,5 mètres ($4 \leq \text{étage} \leq 12$). Cet espace libre, clôturé, sert de parking pour les résidents du *tanji*, le petit *tanji* étant dépourvu de parking en sous-sol en général. Malgré cela, on gare aussi dans la rue d'à côté (en Corée, on compte en 2014 2,5 personnes par voiture : souvent les ménages ont plus de deux voitures). À cause du *tanji*, le passage des voitures devient beaucoup plus fréquent dans les petites rues du quartier pavillonnaire. Dans ces circonstances, sans trottoir, la rue ne peut constituer un espace intermédiaire : les piétons y passent vite, sans aucune activité intéressante. Donc, le *tanji* privatise presque la rue publique, la rue est morte. Finalement, il n'y a pas de contact direct entre la barre et les piétons. C'est la raison pour laquelle les chercheurs coréens considèrent souvent le logement collectif à l'européenne avec une cour centrale, le « *perimeter block housing* » comme une solution. Ce type de logement, permet d'appliquer la méthode « *zero-lot-line* », c'est-à-dire que les façades de l'immeuble peuvent toucher directement la rue.

Cependant, dans la situation urbaine de la Corée, ce type de logement collectif convient-il ? Le développement par la méthode « *zero-lot-line* » correspond-il à la situation réelle des quartiers pavillonnaires ? Si on applique la « *zero-lot-line* » à l'îlot moderne de ce quartier, on ne peut en principe appliquer la distance de recul. Or, depuis l'année 2015, le règlement de la hauteur des immeubles par rapport au gabarit de la rue a été révoqué, mais il faut encore respecter le règlement concernant l'ensoleillement. Puisque la rue fait entre 4¹⁴⁹ et 10 mètres de large, pour l'ensoleillement, l'immeuble peut être d'entre 4 mètres ($4 \times \frac{1}{2} \times 2$) et de 10 mètres de haut. Donc, la hauteur du *perimeter block housing* est égale à la largeur de la

¹⁴⁹ La largeur minimale de la rue est de quatre mètres selon le règlement d'urbanisme de la Corée.

rue. Si on définit la hauteur recommandée de l'étage à 3 mètres (parce que 2,6 mètres est trop bas pour la hauteur moyenne de l'étage), le nombre d'étage est d'entre 1 et 3 (ce qui correspond à la hauteur de la maison particulière). Dans les situations de la voirie actuelle, il n'est pas possible de développer le *perimeter block housing* de la hauteur moyenne d'entre 5 et 7 étages¹⁵⁰ pour remplacer le petit *tanji*. Donc, pour réaliser un *perimeter block housing* de hauteur moyenne, une distance de recul est indispensablement nécessaire pour faire une rue de 15 mètres de large au moins. Par exemple, quand la rue est 4 mètres de large, il manque 11 mètres, et les parcelles de deux côtés de la rue observent 5,5 mètres de distance de recul ; quand la rue fait 10 mètres de large, la distance de recul est de 2.5 mètres. Donc, la distance de recul doit s'intégrer pour agrandir la voirie. Il faut au moins 15 mètres de large pour proposer les deux voies pour les voitures dans les deux sens (3 m x 2), les parkings (2.5 m x 2) et les trottoirs pour chaque côté (2 m x 2).

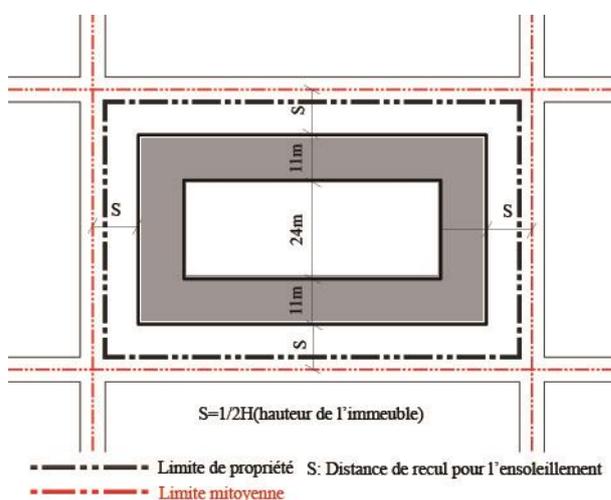


Figure 183. Distance de recul pour un perimeter block housing dans un îlot.

Alors, quelle est la taille réaliste de l'îlot afin de proposer le *perimeter block housing* ? D'après l'ONCL, la largeur recommandée de la cour centrale est au moins de 24 mètres de large pour protéger la vie privée¹⁵¹. En Corée, l'immeuble d'appartements fait en général 11 mètres de profondeur. Il faut ainsi 46 mètres (11+24+11) de largeur nette de l'îlot pour le *perimeter block housing*. Or, afin de réaliser le *perimeter block housing* dans la situation urbaine de Séoul, il faut appliquer une distance de recul. L'îlot nécessite ainsi de

51 à 57 mètres de large (= 46 + 5~11 de distance de recul, voir le Tableau 18) pour 5 étages (15 mètres de haut), de 54 m~60 m pour 6 étages et de 57~63 m pour 7 étages. Donc, l'îlot doit faire 51 x 51 m² ~ 63 x 63 m² de surface (Tableau 20).

Or, dans le quartier pavillonnaire de Séoul, le CES doit être compris entre 0,4 et 0,6, et le COS recommandé inférieur à 2. Dans ce cas, toutes les propositions de dimension ci-dessus dépassent la norme (Tableaux 20 et 21). Pour y répondre, le terrain doit être beaucoup plus

¹⁵⁰ En comparaison avec Paris, la hauteur de 5~7 étages et la largeur de la rue, égale à la hauteur de l'immeuble paraissent appropriées pour le développement de la hauteur moyenne.

¹⁵¹ Dans l'étude de l'ONCL (Office National Coréen du Logement) de l'année de 1987, *공용주택단지 인 동안 거리규제 개선에 관한 연구 (Les études sur l'amélioration du règlement de la distance entre les immeubles dans le tanji)*, pour protéger la vie privée, la cour doit mesurer au moins 22 mètres de large selon Kevin Lynch, 30 mètres de large selon T. Markus, et plus de 30m de large selon l'ONJL (Office National Japonais du Logement).

grand, d'au moins 62 x 62 m pour un *perimeter block housing* de 5 étages (15 mètres de haut). L'îlot peut faire la surface de 62 m x (62 m + x). Dans ce cas, quand l'autre côté n'est pas développé pour un *perimeter block housing*, grâce à la distance de recul de 8 mètres d'un îlot, la rue s'agrandit à 12 mètres (de 4 mètres de largeur originale) et à 18 mètres (de 10 mètres de largeur originale). Mais, quand les îlots de deux côtés sont développés, elle fera entre 20 et 32,5 mètres de large. Quand la surface fait 68 m x (68 m + x), on peut proposer un *perimeter block housing* de 6 étages (18 mètres de haut). Dans ce cas, l'îlot a la distance de recul de 11 mètres. Quand l'autre côté n'est pas développé la rue peut ainsi mesurer entre 15 et 21 mètres de large. Mais, quand les îlots de deux côtés sont développés, elle mesurera entre 23 et 35,5 mètres de large. Ensuite, quand la surface fait 75 m x (75 m + x), l'immeuble peut être de 7 étages (21 mètres de haut). Dans ce cas, l'îlot a la distance de recul de 14,5 mètres, et la rue peut ainsi mesurer entre 18,5 et 24,5 mètres de large, quand l'autre côté n'est pas développé. Si c'est le cas, la rue sera d'entre 26,5 et 39 mètres de large. Par conséquent, quand on développe le *perimeter block housing* des deux côtés de la rue, cette dernière semble trop large, entre 20 et 39 mètres, pour les immeubles de 5 à 7 étages (15 ~ 21 de haut), en comparant avec Paris¹⁵². Puis, le terrain doit être très grand (62 m x 62, 68 m x 68 m, 75 m x 75m). Pourtant, en réalité, dans les quartiers pavillonnaires de Séoul, il est difficile de trouver les îlots de plus de 60 mètres de profondeur. Jusque dans les années 70, on trouve des îlots profonds de plusieurs rangées (plus de 3 rangées et jusqu'à 6), pourtant sa profondeur ne dépasse pas 40 à 60 mètres¹⁵³. La profondeur n'est pas suffisante pour proposer le *perimeter block housing* de hauteur moyenne selon le règlement actuel de Séoul, en conséquence, cette proposition ne peut y être généralisée. D'ailleurs, depuis les années 70, on voit principalement des îlots de deux rangées dont la profondeur est comprise entre 30 et 40 mètres, ce qui est déjà trop petit pour réaliser la largeur minimum de 46 mètres, même sans égard pour la distance de recul.

		Largeur de la rue originelle									
		4m	5m	6m	7m	8m	9m	10m	15m	18m	21m
Hauteur demandée	15m(5)	5.5	5	4.5	4	3.5	3	2.5	0		
	18m(6)	7	6.5	6	5.5	5	4.5	4		0	
	21m(7)	8.5	8	7.5	7	6.5	6	5.5			0

Tableau 18. Distance de recul nécessaire (= la distance incorporée dans la rue).

¹⁵² Le règlement d'urbanisme de Paris en 1884

Largeur de la rue	Hauteur maximale de la façade
inférieure à 7.80 m	12m
entre 7.80 m et 9.74 m	15m
entre 9.75 m et 20 m	18m
supérieure à 20 m	20m

¹⁵³ Voir, p. 194.

		Largeur de la rue originelle									
		4m	5m	6m	7m	8m	9m	10m	15m	18m	21m
Hauteur demandée	15m(5)	9.5	10	10.5	11	11.5	12	12.5			
	18m(6)	11	11.5	12	12.5	13	13.5	14			
	21m(7)	12.5	13	13.5	14	14.5	15	15.5			

Tableau 19. Largeur de la rue élargie avec la distance de recul quand n'est pas développé le *perimeter block housing* de l'autre côté.

Si les autres îlots peuvent aussi être développés comme le *perimeter block housing*, on aura la rue dans tous les cas, au minimum 15 m de large et au maximum 21 m de large.

		Largeur de la rue originelle									
		4m	5m	6m	7m	8m	9m	10m	15m	18m	21m
Hauteur demandée	15m(5)	57	56	55	54	53	52	51			
	18m(6)	60	59	58	57	56	55	54			
	21m(7)	63	62	61	60	59	58	57			

Tableau 20. Profondeur de l'îlot en réalisant de la cour centrale d'au minimum 24 mètres de large quand la profondeur de l'immeuble est de 11 mètres.

Surface de plancher =46 ² -24 ² =1540m ²		Largeur de la rue originelle							
		4m	5m	6m	7m	8m	9m	10m	
Hauteur demandée	15m(5)	CES	47.3%	49.1%	50.9%	52.8%	54.8%	56.9%	59.2%
		COS	2,36	2.45	2.54	2.64	2.74	2.84	2.96
	18m(6)	CES	42.7%	44.2%	45.7%	47.3%	49.1%	50.9%	52.8%
		COS	2.56	2.65	2.74	2.84	2.94	3.05	3.16
	21m(7)	CES	38.8%	40.0%	41.3%	42.7%	44.2%	45.7%	47.3%
		COS	2.71	2.80	2.89	2.99	3.09	3.20	3.31

Tableau 21. CES et COS par rapport au développement de *perimeter block housing*.

Le CES respecte le règlement par contre, le COS dépasse trop la norme coréenne (dans les conditions marquées en rouge).

Or, si on applique le COS de Paris (le COS actuel est limité à 3, et auparavant à 3,25), même dans la situation urbaine actuelle, le développement du *perimeter block housing* est réalisable. Cette largeur (51 m – 63 m), correspond exactement à la dimension générale de l'îlot à plusieurs rangées. Dans ce cas, on pourrait développer facilement à Séoul le *perimeter block housing* îlot par îlot, de sorte que l'on pourrait avoir la voirie d'au moins 15 mètres de large, au bord de laquelle les immeubles de 5 à 7 étages s'aligneraient en continu. On pourrait ainsi obtenir des environnements urbains plus homogènes. Il faudrait aussi dédommager les propriétaires et les promoteurs pour leur perte de la surface à cause de la distance de recul par quelques avantages concernant les taxes, les crédits, ou la SHON.

Le développement du *perimeter block housing* aurait pour effet de dégager la forme urbaine de l'îlot. Mais actuellement, l'îlot est morcelé en de très petites parcelles, il ne se reconnaît pas formellement dans la ville. Il perd ainsi sa potentialité par rapport à la forme urbaine. Par exemple, dans le quartier Hwayang, composé des grands îlots de 60 à 80 mètres de profondeur exceptionnelle, les *golmok*, qui constituaient les espaces intermédiaires et les ruelles piétonnes à la fois, se sont transformés en rues sans trottoirs : la voiture peut désormais pénétrer dans l'îlot. Par conséquent, il n'y a plus de différence entre les *golmok* et les rues qui définissent les îlots. Avec cette fragilisation de hiérarchie de la voirie, on ne peut nettement distinguer l'unité de l'îlot. La perception spatiale des piétons ne peut être ainsi bien stimulée :

ils ne perçoivent pas les environnements urbains dans une dimension spatiale, esthétique, ou architecturale. Les bâtiments sont remplacés par les enseignes des magasins, des restaurants et des publicités. Surtout la nuit, l'architecture se cache dans l'obscurité, mais ses caractères clignotent : la substance disparaît et l'emblème reste. C'est le désordre spatial. En perdant la ruelle piétonne, les piétons perdent l'opportunité d'expériences spatiales intéressantes, et se sentent intrus au milieu des véhicules. En développant le *perimeter block housing*, on pourrait percevoir l'îlot comme une entité formelle, très puissante, étant donné que la forme urbaine et la forme architecturale y coïncident. Il faudrait également des rues assez larges et avec un trottoir distinct, de sorte que les piétons puissent disposer d'un l'espace pour se promener plus agréablement en regardant et observant le quartier.

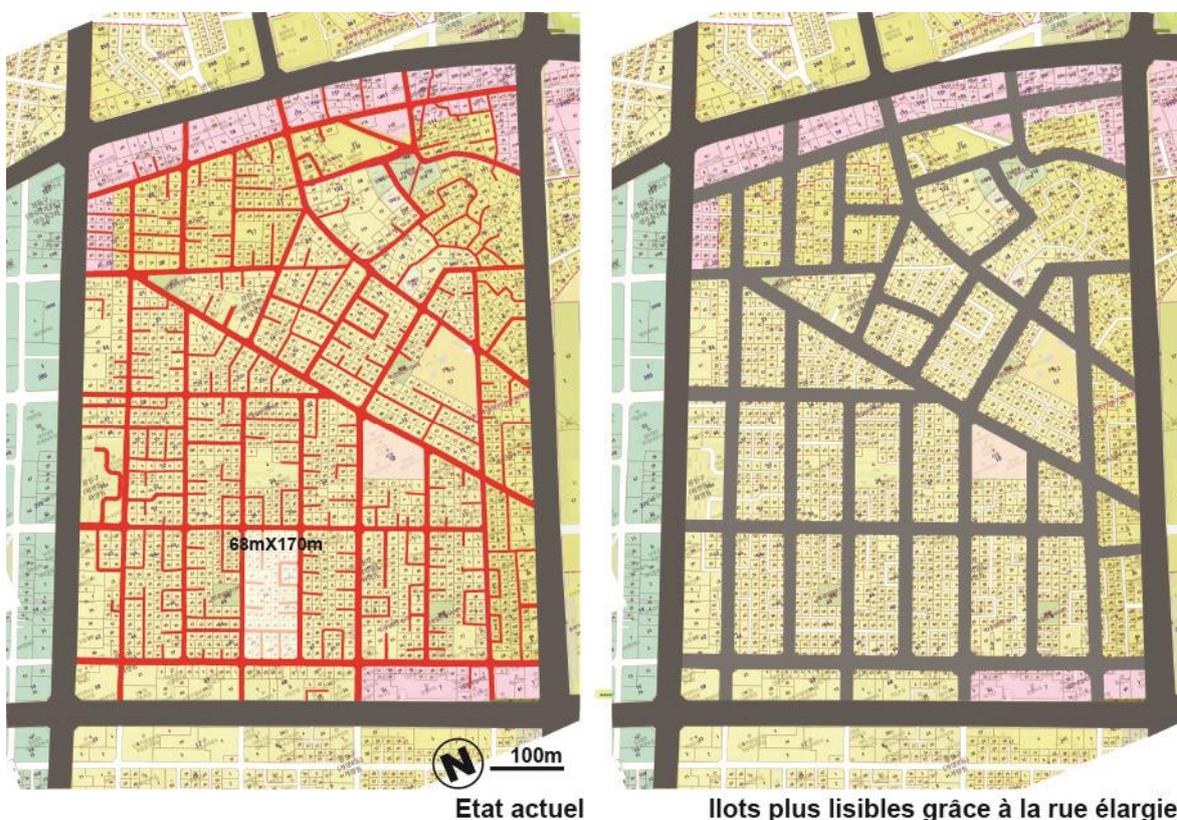


Figure 184. Quartier de Hwayang de l'arrondissement de Gwangjin (Fig. 118, secteur 16, p.157).

Un exemple particulier de très grands îlots dont la profondeur est de 60 à 80 mètres, ce qui rend le développement du *perimeter block housing* réalisable : la rue serait élargie et la forme de l'îlot plus nette et lisible. Actuellement, l'îlot, brisé par les petites parcelles et les *golmok*, est caché et isolé dans le bloc, sans grande présence dans la ville. Or, grâce à l'application de ce type de logement collectif, l'îlot pourrait être connecté directement à la ville comme corps composant de la ville, ce qui aurait pour effet d'ouvrir le bloc.

Le développement du *perimeter block housing* de structure fermée pourrait facilement occasionner la perte du *golmok* comme espace intermédiaire. Ainsi, si l'on ouvre partiellement le *perimeter block housing* en suivant les traces des *golmok*, il est possible de partager la cour centrale, même partiellement. Puis, si l'on installe de grands parkings au sous-sol de chaque îlot, un par logement collectif, l'environnement sera plus favorable aux piétons. Pourtant, étant

donné que les îlots ne sont pas assez grands, le *perimeter block housing* n'est généralement pas très applicable îlot par îlot pour minimiser tous les problèmes concernant le réaménagement urbain. On cherche donc encore le modèle de logement collectif qui correspond bien à la structure urbaine coréenne.

Modernisation urbaine et espace intermédiaire

Séoul est modernisée depuis la fin du 19^e siècle. Pendant le Moyen Âge, Séoul a été la ville du roi et des aristocrates, et la modernisation urbaine a commencé avec les mouvements en faveur de la démocratisation. Or la modernisation spatiale de la ville signifie que la ville doit être désormais vouée au public. Tous doivent désormais pouvoir partager la ville dans les meilleures conditions. D'après Henri Lefebvre, la ville n'appartient pas aux propriétaires, mais aux personnes qui l'utilisent, en profitent et y habitent¹⁵⁴. Afin que tout le monde se sente à l'aise dans la ville et sans gêne, il faut y ménager beaucoup d'espaces intermédiaires. Séoul en est encore loin : les grands terrains sont souvent clôturés. Où en est la ville du point de vue des espaces intermédiaires ?



Figure 185. Une de série de *Façades*© GAUDRILLOT-ROY Zacharie.

« La façade est la première chose que l'on voit, c'est la surface d'un bâtiment. Elle peut être imposante, superficielle, ou encore évoquer une certaine sécurité urbaine. »

Tout d'abord, pour apprécier les circonstances relatives à l'espace intermédiaire dans la ville, il est nécessaire de prendre en compte la relation entre le rez-de-chaussée de l'immeuble et la façade et la rue, ou plus exactement le trottoir. Celui-ci est dédié aux piétons, et le rez-de-chaussée et la façade en sont la scène. Le meilleur scénario est le suivant : tout au long de la rue, au rez-de-chaussée, sont alignés des magasins, des cafés, des restaurants, des ateliers, des bureaux, une poste, une banque, etc. On se regarde de l'extérieur et de l'intérieur, en passant, et si la scène plaît,

on peut y monter aussi. Le piéton peut choisir d'être tantôt spectateur tantôt acteur. Même la nuit, cette scène est éclairée, suggérant que le spectacle n'est pas tout à fait fini, mais en pause, et qu'il recommencera bientôt. Les spectateurs (piétons) attendront le spectacle de demain. Dans le scénario suivant, moins pertinent mais envisageable, au rez-de-chaussée, les magasins et les appartements s'alignent en alternance, les spectateurs regardent le spectacle en cours, ponctué de scènes dont le rideau est baissé. Dans le troisième scénario, il n'y a pas de magasins mais que des appartements au rez-de-chaussée, les rideaux sont baissés pour toutes les scènes ; les spectateurs/piétons sentent et entendent les acteurs (résidents des appartements des rez-de-chaussée) derrière le rideau. Ils s'ennuient donc facilement. Pour finir, le pire des scénarios, celui du *tanji*, dans lequel l'espace libre sert de parking, et où ne se déroule aucun spectacle. La scène paraît abandonnée ou telle un débarras ; même les acteurs

¹⁵⁴ Henri LEFEBVRE, *Le Droit à la Ville*, Seuil, 1986.

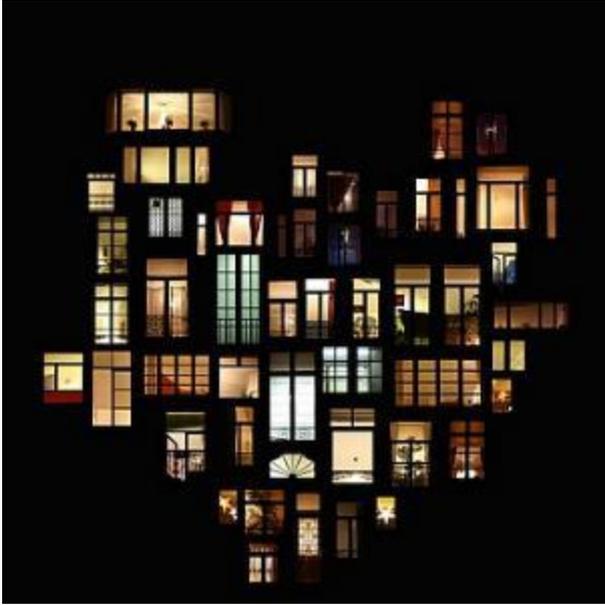


Figure 186. *Tableaux d'intimité* © Anne-Laure MAISON.

de l'intérieur ne pensent pas monter sur la scène. En plus, elle est derrière une grille, et les spectateurs de l'extérieur ne peuvent ainsi y entrer ni y jouer parce qu'elle ne paraît pas attractive. Par exemple, dans le secteur de Yeongdeungpo, les *tanji* se répètent sur de grands îlots quadrilatères ; les scènes délaissées et bloquées se trouvent par conséquent côte à côte, et les spectateurs s'égarer, très vite ennuyés et fatigués. Donc, il faudrait débloquent la scène et rétrécir l'intervalle entre la scène et les places pour que le spectacle puisse commencer.

Enfin, il faut libérer la scène pour les citoyens de Séoul en supprimant la barrière et le mur. C'est la raison pour laquelle il faut désenclaver cette ville dans son ensemble. Le niveau de rez-de-chaussée devrait redevenir l'espace commun, partagé avec les piétons tantôt physiquement tantôt symboliquement. Dans ce cas, la rue, elle-même deviendrait ainsi l'espace intermédiaire où le champ privé et le public coïncident. Cela permettrait de rendre leur place aux spectateurs et de la transformer une galerie d'un musée sans fin.

Faire l'îlot ouvert à la coréenne

En fait, en France, la rénovation du grand ensemble n'a pas pour but de réaménager physiquement le grand ensemble défavorisé, mais de faire en sorte que les habitants se sentent à l'aise chez eux dans le grand ensemble : « c'est mon quartier et ma maison ». Stigmatisés comme citoyens difficiles habitant dans un quartier à problème, longtemps isolés et discriminés socialement, ils expriment leur frustration par le vandalisme de leur habitat. Par conséquent, l'habitat s'est beaucoup dégradé. En plus, les habitants ne sont plus sûrs de la sécurité de leur quartier, ni fiers de leur habitat et d'eux-mêmes. Or, en Corée, les situations relatives la rénovation urbaine sont différentes : la rénovation urbaine ne concerne pas les *tanji* (grands ensembles d'appartements pour la classe moyenne), mais les quartiers pavillonnaires de hauteur basse, des quartiers sans problème, dont les habitants ne sont pas immigrés ou issus de l'immigration. Ces quartiers abritent la classe économiquement faible, qui n'a pas les moyens d'éviter le vieillissement des logements. Ainsi, pendant longtemps, on a remplacé les petits logements vétustes par de nouveaux grands *tanji* qui promettaient la rentabilité, mais, qui ont conduit à l'apparition de problèmes sociaux. Ce développement de grande échelle a en effet effacé le contexte local particulier et la communauté s'est violemment défaits, d'autant plus que seuls de 20 % des habitants originels sont revenus après la construction. Ce processus d'expulsion de la classe défavorisée du centre-ville est représentatif de l'inégalité et de la ségrégation sociale. Aujourd'hui, on commence à réfléchir sur les manières d'améliorer les quartiers dégradés tout en préservant les petites communautés existantes. Les plans de redéveloppement par le grand *tanji* sont souvent suspendus.

Or, les débats sur la rénovation du quartier pavillonnaire mentionnent souvent le *golmok*, l'espace caractéristique de la structure urbaine du quartier pavillonnaire qui a disparu à cause de la construction du *tanji*. La plupart des mémoires du quartier pavillonnaire disparues concernent ce *golmok*. On lui on accorde un potentiel certain : il pourrait constituer le vide architecturé. En effet, au dernier rang de la hiérarchie de la voirie, cette impasse ou ce passage étroit, tantôt court tantôt long, fait parfois office d'espace social entre voisins. Nous espérons que son rôle d'espace social sera renforcé, de manière à ce qu'il devienne un espace de porosité, palliant le fait que la rue n'est pas en général un espace agréable pour les piétons, même pour s'arrêter un peu et discuter. Bien architecturer le vide signifie certainement créer des espaces intermédiaires dans ce vide, en accentuant la limite entre l'architecture et le vide. On appellerait cet espace intermédiaire un « espace de porosité ». Dans les quartiers pavillonnaires de Séoul, le *golmok* paraît idéal pour réaliser l'espace intermédiaire et l'espace de porosité : en l'aménageant, on proposerait un modèle d'îlot ouvert à la coréenne.

Les *golmok* et le vide architecturé

Selon la définition de dictionnaire, le *golmok* est une ruelle qui dessert les maisons des îlots denses depuis la grande rue. En fait, ce terme ne relève pas du vocabulaire académique ou juridique, c'est un mot familier, quotidien¹⁵⁵. Il est considéré par les spécialistes comme une fissure de la structure urbaine¹⁵⁶. Selon un chercheur japonais, MURANO Hiroshi :

Le remembrement moderne rend la voirie droite et le *golmok* disparaît. Ce dernier a des caractéristiques opposées à la modernisation : la chicane, obscure, étroite et malpropre, en revanche, il contient le cours de temps, l'histoire, le changement et la flexibilité spatiale que l'on a perdus pendant la période de modernisation¹⁵⁷.

En résumé, le *golmok* est une ruelle considérée comme une trouée de la structure urbaine, contenant la vie quotidienne, les rencontres et l'histoire de la ville. En général, le *golmok* est une rue piétonne de moins de quatre mètres de large, dans lequel les voitures ne peuvent pas passer. La trouée insinue un vide marginal vers lequel déborde la vie quotidienne des habitants des maisons alentour ; c'est un espace flexible. Cependant, pendant longtemps, il a subi une image négative, considéré comme un espace à problème, surtout dans la structure urbaine traditionnelle ou spontanée, qui n'a pas connu le remembrement moderne du terrain, où il est long, étroit et sinueux. À l'angle mort de la rue, il n'en est pas bien vu, et n'est pas considéré comme un lieu sûr. Dans les études des années 80 et 90 sur le *golmok*, on a surtout remarqué ses points négatifs, associés à l'image de sous-développement, à cause de saleté et du sentiment d'insécurité des femmes la nuit. Par conséquent, avec le remembrement moderne, le *golmok* disparaît peu à peu, l'îlot devient de plus en plus simple et mince, passant de plusieurs rangées à deux rangées, et finalement, l'îlot n'a plus besoin du *golmok*.

Dans la ville européenne, la rue se forme entre les façades en continu, mais en Corée, sauf sur les avenues, la rue et le *golmok* se forment entre les murs de clôture. Le *golmok* est l'extérieur à la maison, mais on peut le traiter comme l'intérieur de la ville. L'intériorité du *golmok* provient de sa relation avec les maisons, que l'on peut lire en observant la perméabilité psychique ou les activités qu'il occasionne entre voisins. La perméabilité signifie le niveau d'ouverture de la limite entre moi et l'autre ; l'imperméabilité en revanche sous-entend le mur

¹⁵⁵ 신용재 (SHIN Yong-Jae), 도시주택지 골목공간의 장소적 성격에 관한 연구 (*Study on the topological characteristics of the alley spaces in the urban residential area/Étude sur les caractéristiques spatiales du golmok dans l'habitation basse*), thèse de doctorat, 계명대학교, Université de Keimyung, 1991, p. 6.

¹⁵⁶ 김경완 (KIM Kyung Wan) et 손세욱 (SOHN Sei Wook), « 주거지내 골목의 구성에 관한 연구 (A study on the Alley Composition in the Residential Areas) », 대한건축학회논문집 (*Bulletin de recherches de la société d'architecture*), octobre 1999.

¹⁵⁷ 材野博司 (MURANO Hiroshi), 都市の街割 (*Division de la voirie dans la ville*), éd. 鹿島[Rokdo], 1989, p. 137.

et pas d'échanges entre moi et l'autre : par exemple, si la perméabilité est forte, moi et l'autre peuvent se mélanger facilement. D'après Amos RAPORPORT, la clôture et le seuil peuvent contrôler la perméabilité, et le niveau de perméabilité est différent selon la culture¹⁵⁸. Dans notre cas, la perméabilité entre le *golmok* et la maison peut être contrôlée par la clôture, le portail et la fenêtre. Il existe deux sortes de perméabilité : la perméabilité visuelle et la perméabilité des activités, qui dépendent de la solidité de la frontière. En général, la frontière entre le *golmok* et les maisons est imperméable, empêchant l'extension visuelle. Dans les quartiers populaires, on voit souvent le *golmok* entouré par les façades des maisons. Dans ce cas, plus le quartier est défavorisé, plus nombreux sont les ustensiles qui débordent de la maison dans le *golmok*. Cette privatisation renforce la caractéristique intérieure du *golmok*, plus forte dans l'impasse que dans le passage. Ainsi, du fait de ce caractère intérieur, le *golmok* peut devenir l'espace de vie et des activités sociales entre les habitants.

Or, Walter Benjamin parle du fait de sortir des objets de la maison dans son essai à propos de Naples. Dans ce cas, la perméabilité agit dans deux directions, de la maison à la rue et de la rue et à la maison. « *En mettant à la rue les meubles et les ustensiles de la maison à la rue, les Napolitains les recomposent dans l'espace public*¹⁵⁹. »

Par contre, l'ambiance de la rue entre à l'intérieur,

[...] comme dans la rue se reconstitue la salle de séjour avec la chaise, le poêle et l'autel, la rue entre dans la salle de séjour, donc, celle-ci est plus bruyante que la rue. Comme dans la rue, il y a des gens, les carrioles et les réverbères. Même la plus pauvre d'entre elles, est pleine les bougies, de saints en biscuit, le mur plein de photos et le lit. La pauvreté reflète à l'extrême la liberté glorieuse des idées. Dans la salle de séjour, il n'y a pas d'heure ni de lieu pour manger et dormir¹⁶⁰.

Comme le cas de Naples, quand la barrière entre la rue (le *golmok*) et la maison est perméable, la maison peut bénéficier d'une extension spatiale vers la rue, et la rue (le *golmok*) peut connaître un effet d'extension à l'intérieur de la parcelle. La nature et le niveau de perméabilité de la barrière de l'immeuble dépendent de la culture. Or, comment les Coréens traitent-ils la rue, y compris le *golmok* ?

¹⁵⁸ Amos RAPORPORT, *House form and culture*, Printice-Hall, 1969, p.80

¹⁵⁹ « *The Napolitans often move their furniture and household items into the street, thereby reassembling the domestic in visible, public space* », voir GILLOCH Graeme, *Myth and Metropolis: Walter Benjamin and the City*, Polity press, Cambridge.

¹⁶⁰ Walter BENJAMIN, *One-way street and other writings*, London, Verso, 1985, pp. 174-5 : « *Just as the living room reappears on the street, with chairs, hearth and altar, so, only much more loudly, the street migrates into the living room. Even the poorest one is as full of wax candles, biscuits saints, carts, people and lights. Poverty has brought about a stretching of frontiers that mirrors the most radiant freedom of thought. There is no hour, often no space, for sleeping and eating.* »

On peut trouver des traces de l'attitude des Coréens envers la rue dans un document ancien¹⁶¹ écrit par Homer Bezaleel HULBERT après avoir visité la Corée à la fin de la dynastie de Joseon :

« Les Coréens ne savent pas combien la rue (le *golmok*) est utile pour la vie en ville, de sorte que l'on excave arbitrairement le sol et que la maison mord la limite de la parcelle pour que l'on fasse le magasin. »

Traditionnellement, les Coréens maintiennent les liens solides de la communauté agricole, composée de personnes qui vivent proches les unes des autres. En fait, le concept d'« habiter en ville » n'existe pas depuis longtemps. La distance physique est interprétée comme une distance psychique et sociale. La rue devant la maison n'est donc pas considérée comme un espace public, mais comme espace presque privé, bien que les voisins puissent y passer. En plus, les Coréens ont toujours utilisé le mur de clôture et essayé de rendre imperméable la barrière entre la rue et leur propriété privée, pour la protéger de la vue des autres. Le pavillon coréen traditionnel est d'une portée, avec une structure déjà très perméable ; la perméabilité est ainsi très forte entre la cour et l'intérieur du pavillon. Si le mur de clôture avait été perméable, il aurait été difficile de protéger la vie privée. Or, avec la modernisation, la maison même devient plus épaisse (deux portées) ; ce qui la rend plus imperméable malgré le mur de clôture qui est encore très solide et lui-même imperméable. Donc, depuis la rue jusqu'à l'intérieur de la maison, l'imperméabilité est renforcée, sans extension spatiale possible. Cela peut expliquer la caractéristique intérieure du *golmok*, qui provient de l'impression d'être entouré par un mur de clôture haut et imperméable, et de la présence forte de l'espace privé caché et protégé par le mur de clôture.

Selon une étude de SHIN Yong-Jae publiée dans les années 90, le *golmok* connaît une image positive mais négative à la fois, qui transparaît dans le vocabulaire employé pour le qualifier : les mots « particulier » et « familial » relèvent de son image positive, et les mots « monotone », « gêné » et « inquiet » de son image négative. Les habitants des quartiers pavillonnaires ont voulu améliorer quelques aspects du *golmok*. Premièrement, ils le souhaitent plus large et droit : plus de la moitié des *golmok* mesurent de moins de quatre mètres de large. D'ailleurs, à cause des ustensiles qui sortent de la maison et l'encombrent, il paraît en général plus étroit, et quand la voiture y entre parfois, c'est pire. Deuxièmement, ils le voudraient aussi plus clair et sûr : la ruelle en lacets n'est pas visible depuis la rue de rang supérieur, on ne sait pas ce qui s'y passe, et à cause du mur de clôture élevé, les habitants ne peuvent pas facilement le surveiller depuis l'intérieur de la maison. Troisièmement, ils aimeraient qu'il soit plus propre et plus agréable, envahi qu'il est d'objets quotidiens et d'ordures. Quatrièmement,

¹⁶¹ Homer Bezaleel HULBERT, *The passing of Korea*, Ed. Université de Yonsei, 1969, pp.246-248

ils contestent sa fonction de parking : les enfants ont perdu leur espace de jeu et la sécurité qui allait avec. Dans l'enquête menée auprès des habitants, ceux-ci proposent des solutions : certains suggèrent l'interdiction des parkings et du passage des voitures, mais d'autres proposent les solutions plus réalistes : en admettant le parking et la circulation des voitures, on a proposé de n'autoriser le stationnement que d'un côté de la voie, ce qui a été mis en place par la municipalité depuis. Malgré tout, et jusqu'à maintenant, le parking reste un problème chronique du quartier pavillonnaire, qui occasionne souvent des disputes entre voisins, voire pire : par exemple, dans les années 2010, des querelles au sujet du stationnement causent des meurtres dans les quartiers pavillonnaires dans lesquels il n'y a pas suffisamment de places de parking. Sans compter que lors d'un incendie, la voiture des pompiers ne peut pas pénétrer dans le *golmok* à cause des voitures qui en bouchent l'accès.

Pour augmenter la perméabilité entre le *golmok* et les maisons et l'élargir physiquement, il n'y a pas d'autre moyen que d'enlever le mur de clôture. Il faut que les habitants sautent le pas. D'après les enquêtes de la thèse de SHIN Yong-Jae, à la question : « pouvez-vous ouvrir votre cour afin d'élargir le *golmok* ? », les habitants des quartiers pavillonnaires à Busan ont répondu favorablement pour 27,9 % d'entre eux, même sans indemnisation, à condition que les voisins soient d'accord. 47,1 % du panel sont prêts à l'ouvrir à condition que les autorités administratives les indemnisent ; et 17,3 % refusent de l'ouvrir même s'ils sont récompensés. Les personnes sondées ayant un avis favorable concernant l'enlèvement du mur de clôture, donnent quelques explications par rapport à leur réponse. D'abord, ils s'accordent tous pour dire que le *golmok* est important dans leur vie quotidienne. En ouvrant la clôture, ils espèrent l'utiliser plus pleinement selon leurs besoins, améliorer la situation catastrophique par rapport au stationnement et relever le prix de l'immobilier de leur habitation. Résultat, au milieu des années 90, à partir de l'exemple de Daegu, la tendance à enlever le mur de clôture se répand.

Le projet de démolition du mur de clôture

En 1996, à Daegu, on enlève la barrière de la mairie de l'Ouest-Daegu en vue d'offrir plus d'espace libre aux citoyens. Ensuite, en 1998, on détruit le mur de clôture d'une première maison particulière dans le quartier de Samdeok dans l'arrondissement de Jung-gu. Depuis, ce mouvement a attiré l'attention des citoyens de Daegu et du milieu des chercheurs et de la presse. Les autres villes aussi ont commencé à y participer. Initié par l'autorité administrative et étendu aux civils, ce mouvement mobilise les militants, les chercheurs et les paysagistes. Il se développe de plusieurs façons. Après dix ans, selon l'enquête de l'année 2004, on compte 83 maisons particulières sur 292 à Daegu dont le mur de clôture est enlevé. À Séoul, ce mouvement est appliqué pour résoudre le problème de stationnement depuis 2005. En



Figure 187. Premier exemple de la maison dont on a enlevé le mur de clôture à Daegu.

enlevant la barrière dans le *golmok*, on peut certes aménager un jardin, mais surtout une place de parking dans la petite cour de chaque maison, ce qui explique le nom du projet : « *Green Parking* ». On restreint le passage des voitures afin de protéger la sécurité des piétons et les conditions de vie : 70 % des accidents piétons ont lieu dans les rues des quartiers pavillonnaires. Selon les principes d'exécution de ce projet de la ville de Séoul, toutes les maisons ayant la possibilité de ménager un parking dans leur cour de devant en détruisant le mur de clôture sont concernées. Par ailleurs, ce projet est aussi pratiqué pour le *tanji*, où il vise également à rendre la rue morne du *tanji* agréable pour les piétons : au lieu d'enlever la barrière dure, on la remplace par un petit jardin comme barrière souple.



Figure 188. Un exemple d'enlèvement du mur de clôture d'une maison particulière dans l'arrondissement de Yangcheon à Séoul © KWON Haeju, 2015.

En Corée, à cause des barrières, la rue est souvent ennuyeuse et réduite à un passage rapide ; il n'y a presque rien à faire ni à voir, elle manque de stimulations. Les logements, que ce soit la maison particulière ou le *tanji*, sont fortement orientés vers l'intérieur, ils se renferment. Cette caractéristique imprègne aussi l'ambiance de la rue. En tant qu'espace public, on peut y passer librement, mais les piétons y sont vite gênés et fatigués. On remarque une tendance très forte à l'autodéfense du logement, symbolisée par le mur de clôture

haut et rigide. Cette grande imperméabilité entre la rue et les logements ne renforce pas le caractère public de la rue, mais en fait ironiquement un espace qui appartient aux logements. En enlevant le mur de clôture, c'est-à-dire en augmentant la perméabilité grâce à l'extension spatiale et visuelle, on pourrait réduire le caractère de couloir implicitement privatisé de la rue.

Dans ce cas, la rue périphérique et mineure, considérée comme espace tampon pour protéger la maison, pourrait faire partie de la voirie générale en absorbant le flux urbain, et les piétons pourraient y passer et en profiter plus agréablement.



Figure 189. Avant et après l'enlèvement du mur de clôture dans le quartier résidentiel.

1. Enlèvement du mur dans un seul côté d'un *golmok* de l'arrondissement d'Eunpyeong.
2. Enlèvement du mur dans les deux côtés d'un *golmok* de l'arrondissement de Gangseo.
3. Enlèvement du mur au quartier de Sageun-dong dans l'arrondissement de Seongdong.

En conclusion, l'ouverture du mur de clôture nous apparaît comme une solution pour rendre plus proche et plus organique le rapport entre la voirie et les bâtiments. Le *golmok* pourrait pour améliorer les conditions de vie dans le cadre de la rénovation urbaine du quartier pavillonnaire. Au rang inférieur à la hiérarchie de la voirie, le vide qu'il représente pourrait ainsi bénéficier d'un contact plus direct avec les bâtiments.

En fait, il existe quelques conditions spécifiques dans lesquelles l'ouverture du mur de clôture fait ressortir les meilleurs résultats du *golmok* : en principe, ouvrir les murs de clôture des maisons situées face à face et des maisons situées côte à côte. Avec l'ouverture des maisons situées face à face, on obtiendrait l'élargissement du *golmok* physiquement et visuellement, puis avec l'ouverture des maisons situées côte à côte, la continuité urbaine serait renforcée dans le *golmok*. Donc, la meilleure solution consisterait à ouvrir les maisons des deux côtés du *golmok* de façon successive. Alors, dans le *golmok* où même une voiture passait difficilement, on peut proposer une voie à sens unique pour les voitures et deux trottoirs étroits en profitant de l'extension visuelle. Cette voie à sens unique serait utilisée par les voitures moins fréquemment que les rues normales, mais plutôt comme passage pour les voitures des habitants de ce *golmok*. La nuit, la cour ouverte sert de parking, et la journée, elle sert d'espace tampon entre le *golmok* et la maison. Ce qui est remarquable, c'est que supprimer le mur ne veut pas dire effacer la limite, qui est maintenue comme une membrane invisible.

Enlever le mur de clôture dans le quartier pavillonnaire

Cas d'étude: le quartier de Songjeong dans l'arrondissement de Seongdong



Figure 190. Quartier de Songjeong (2015). Source : Naver map

À Séoul, l'enlèvement du mur de clôture s'exécute dans l'habitation basse selon le projet Green parking. Or, celui-ci a pour but principal de transformer la cour de devant en

parking. À cette occasion, il est possible d'aménager en même temps un petit jardin, ce pour quoi la municipalité accorde d'ailleurs une subvention aux habitants. Mais même au cas où on ne pourrait pas créer le parking sur la parcelle, on peut demander la subvention juste pour enlever le mur de clôture.

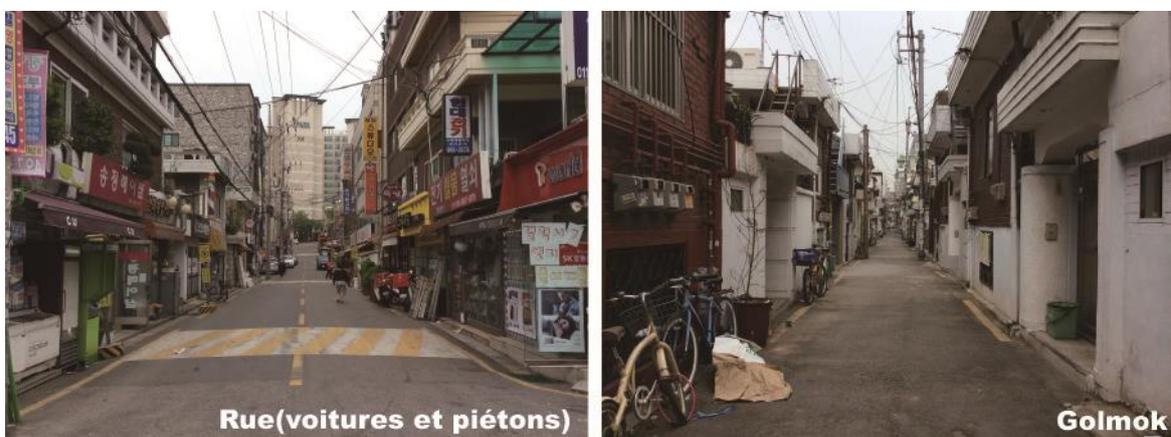


Figure 191. Situation de voirie du quartier de Songjeong. © KWON Haeju.

Le quartier de Songjeong est un bon exemple du projet Green Parking. Ce quartier pavillonnaire habité par la classe populaire est situé entre le ruisseau de Jungnangcheon et l'artère de Dong'il-ro. Derrière cette artère, les rues du quartier sont en général étroites, entre quatre et huit mètres. Le type de logement principal est le petit logement collectif, le *dagagu-joutaek*.

Selon les statistiques de l'année 2005, parmi les 3 405 immeubles de ce quartier, seules 86 maisons ont la possibilité de ménager un parking dans leur cour. Pourtant 107 maisons ont retiré leur mur de clôture : le taux de participation est de 124,4 %.

Largeur de la rue	Parcelle d'un côté qui confine à la voirie	Parcelle de deux côtés qui confinent à la voirie	Parcelle de trois côtés qui confinent à la voirie	Parcelle d'au bout de l'impasse	En somme
0-4m	23	3		5	31
4-7m	42	35	6	1	84
7-8m	2	3	1		6
En somme	67	41	7	6	121

Tableau 22. Résultat des travaux de Green Parking de l'année 2005¹⁶².

D'après le tableau ci-dessus, le taux de participation est élevé dans les rues assez étroites et dans les parcelles qui possèdent le moins de côtés confinés à la voirie. Les travaux sont exécutés dans les *golmok*, ruelles (supposées) piétonnes (70,2 %) plus que dans la rue, utilisée par les piétons et les voitures (29,8 %), et principalement dans les *golmok* de 4 à

¹⁶² 안진희 (AN Jin-Hee) et 양승우 (YANG Seong-woo), « 형태학적 관점에서 본 서울시 담장 허물기 사후 평가 연구, 서울시 2005년도 성동구 송정동 그린파킹 사업지구를 중심으로 (A study on the post-evaluation of the wall removal on the respect of morphological approach) », 한국도시설계학회 2009년 추계학술대회 발표논문 (Actes de colloque d'automne de 2009 de la société du plan d'urbanisme), 2009

7 mètres de large, puis dans ceux moins de 4 mètres de large. Dans les *golmok* de plus de 7 à 8 mètres de large, les plus larges dans ce quartier, on n'a pas détruit de mur, ce qui atteste que l'on évite d'ouvrir la cour vers les grandes rues fréquentées par de nombreux passants et voitures. Puis, le nombre de côtés de la parcelle qui confine à la voirie est aussi un élément important.



Figure 192. Exemples du Green Parking selon les conditions de la voirie de parcelle dans le quartier de Songjeong (2016).© KWON Haeju.

Quand on enlève le mur de clôture dans la grande rue, on croit sans doute perdre plus de stabilité et d'intimité. Ainsi, lorsque l'on a enlevé le mur dans une grande rue, on l'a en général refermé par la suite. Pourtant, quand la parcelle reste exceptionnellement ouverte au bord de la grande rue, les activités quotidiennes dans la parcelle ne débordent pas sur la rue. D'ailleurs, selon le type du logement, le résultat est différent¹⁶³ : quand on ouvre la cour d'une maison particulière, il en résulte de grandes possibilités d'utilisations, car la cour est assez grande, elle peut être ainsi l'espace flexible par rapport aux besoins des utilisateurs. Cependant, quand on ouvre le vide marginal d'un petit logement collectif tel que les *dasedae/dagagu jtaek*, il est trop petit pour acquérir d'autres fonctions que le parking.



Figure 193. Après les travaux du Green Parking dans le quartier de Songjeong (2016)© KWON Haeju.

¹⁶³ idem, pp. 466-478.

En conclusion, on pourrait résumer les conditions idéales du projet *Green Parking* comme ci-après : les maisons particulières s'ouvrent successivement des deux côtés d'un *golmok* de 4 à 7 mètres de large. Cette dimension paraît la plus appropriée pour créer l'espace semi public et semi privé, c'est-à-dire, l'espace intermédiaire. Enfin, grâce à ce dernier, les activités quotidiennes et sociales se déroulent très près mais sans se mêler de façon compliquée, puis piétons peuvent bénéficier de leur propre chemin sans obstacle, en ayant quelque chose à faire et à voir.

Enlever la barrière du *tanji*

À Séoul, depuis 2005 et jusqu'aujourd'hui, pendant dix ans, on enlève 52 000 mètres de barrières dans 169 *tanji*. On aménage ensuite l'espace vert autour de ses limites, correspondants à 227 000 m² de surface, soit trente stades de football.

Arrondissement	Nombre des travaux	Taille des travaux	
		Longueur de la barrière enlevée(m)	Surface de plantation par l'enlèvement de la barrière (m ²)
Jongno-gu	-	-	-
Jung-gu	1	45	310
Yongsan-gu	1	200	600
Seongdong-gu	9	1 046	4 720
Gwangjin-gu	5	1 314	4 950
Dongdaemun-gu	3	1 160	4 980
Jungnang-gu	6	1 910	5 380
Seongbuk-gu	-	-	-
Gangbuk-gu	1	130	360
Dobong-gu	11	3 334	10 945
Nowon-gu	37	17 071	63 482
Eunpyeong-gu	-	-	-
Seodaemun-gu	1	13	500
Mapo-gu	10	1 737	10 755
Yangcheon-gu	3	1 225	6 929
Gangseo-gu	2	730	7 500
Guro-gu	10	3 275	16 045
Geumcheon-gu	2	288	1 800
Yeongdeungpo-gu	35	11 077	43 155
Dongjak-gu	6	923	9 752
Gwanak-gu	-	-	-
Seocho-gu	-	-	-
Gangnam-gu	11	3 030	15 035
Songpa-gu	6	1 958	7 440
Gangdong-gu	9	1 922	12 840
En somme	169	52 388	227 478

Tableau 23. Résultat actuel des travaux d'enlèvement de la barrière du *tanji* entre 2005 et 2016

Source : Mairie de Séoul

Les exemples de retrait de la barrière du *tanji* sont réalisés passivement, et celui-ci n'est pas véritablement ouvert. À la place de la barrière, on plante au bord de la limite comme un

petit jardin, mais en général, les piétons ne peuvent pas en profiter ni y accéder, même s'il constitue néanmoins une barrière plus souple. Entre la rue et le *tanji*, la limite reste toujours claire, et ce dernier reste fermé. Parfois, la barrière en béton est même conservée, cachée derrière les plantes, il s'agit juste un effet visuel. Sans doute, l'ambiance est améliorée grâce aux plantes, mais la rue reste monotone pour les piétons. Dans le meilleur des cas, on trouve un petit parc entre deux *tanji* voisins, planté au bord de la limite de chacun. Jadis, une rue dédiée aux voitures et au stationnement, sans trottoir, séparait deux *tanji*, mais aujourd'hui, cette rue devient tantôt un espace où les habitants se reposent, discutent sur les bancs et font de l'exercice, tantôt un passage piéton, dans lequel se déroulent des activités variées et où les gens s'observent les uns les autres, créant finalement une sorte de *golmok* entre les deux *tanji*.

Créer le golmok entre deux tanji: cas d'études dans l'arrondissement de Yeongdeungpo

L'arrondissement de Yeongdeungpo est l'une des municipalités séouliennes qui pratiquent le plus activement l'enlèvement de la barrière des *tanji*. On y trouve 24 *tanji* dont la barrière a été remplacée, souvent partiellement, par une ceinture verte. Dans cette municipalité, le *tanji* occupe presque 70 % du parc de logements, ce chiffre la plaçant au cinquième rang parmi les vingt-cinq arrondissements que compte la ville. Dans cette situation, des plantations à la limite des *tanji* constituent une nouvelle occasion de faire évoluer la structure urbaine.

Dans cet arrondissement, nous nous intéresserons particulièrement au secteur issu de la colonisation japonaise, prévu pour les usines et les ouvriers (1939-1943), et conçu comme un secteur industriel. La structure urbaine de ce quartier est plus grande que celle des secteurs résidentiels formés à la même époque. Il est composé de grands blocs destinés à accueillir des usines, qui sont encore utiles aujourd'hui dans la mesure où ils sont assez grands pour pouvoir y construire de petits et moyens *tanji*. Le lavis de la voirie y est également plus large qu'ailleurs, en forme de grille très régulière. Ce secteur a donc beaucoup de potentiel par rapport à l'évolution de la structure urbaine, étant donné qu'il peut s'adapter plus facilement à la condition urbaine actuelle.

En conséquence, ce secteur qui possède une structure urbaine de grande taille abrite presque quatre-vingt *tanji*. Ils se conforment à la structure urbaine et ne bouleversent pas le contexte urbain existant. Ils se situent dans les blocs ou les îlots sans toucher la voirie. Mais, nous l'avons vu, le *tanji* ignore en général le contexte urbain environnant, surtout dans les tissus urbains formés arbitrairement, sans plan préalable, par les habitants eux-mêmes, et dont la faible structure urbaine ne contrarie le réaménagement : sans remembrement moderne, le *tanji* est implanté de manière illogique et non intégrée à la ville. Par conséquent, son existence lourde fixe ainsi comme cheville le désordre et la complexité du contexte urbain de son

voisinage. Donc, avant de proposer la construction d'un *tanji*, il faudrait procéder à un remembrement moderne, c'est-à-dire profiter de la construction pour moderniser la structure urbaine de tout le quartier. Mais, en réalité, le *tanji* est une opération de promotion à l'initiative d'une entreprise de construction privée, qui n'a pas d'obligation ni de volonté de penser à la modernisation du tissu urbain d'un point de vue global.



Figure 194. *Tanji* avec barrière-plantation.

TRAVAUX	Année de travaux	Lieu de travaux	Surface de plantation (m ²)	Longueur de barrière enlevée (m)	Nombre de plantes
			42 512	7 099	193 112
<i>Tanji</i> ouvert avec la plantation	2006	1: Sin Dong-ah <i>ap 'at ũ</i> dans le quartier de Yangpyeong	921	255	7 103
		2: You-won <i>ap 'at ũ</i> dans le quartier de Mullaë	443	225	3 082
		3: 5 ^{ème} Hyun-Dai <i>ap 'at ũ</i> dans le quartier de Mullaë	368	100	5 256

		4: 4 ^{ème} Woo-sung <i>ap'at'ũ</i> dans le 2 ^{ème} quartier de Sin-gil	820	230	7 299
2007		5: Dong-yang <i>ap'at'ũ</i> dans le quartier de Yangpyeong	950	510	5 858
		3: 5 ^{ème} Hyun-Dai <i>ap'at'ũ</i> dans le quartier de Mullaie	560	120	4 120
		6: Han-gang <i>ap'at'ũ</i> dans le 2 ^{ème} quartier de Dang-san	940	320	5 856
		7: Bears town <i>ap'at'ũ</i> dans le quartier de Mullaie	800	350	3 340
		8: Byuk-san <i>ap'at'ũ</i> dans le quartier de Yangpyeong	2 160	270	4 246
		9: 2 ^{ème} Hyun-Dai <i>ap'at'ũ</i> dans le quartier de Mullaie	1 380	230	2 621
2008		10: 3 ^{ème} Hyun-Dai <i>ap'at'ũ</i> dans le quartier de Mullaie	1 100	112	6 284
		11: Han-sin <i>ap'at'ũ</i> au quartier de Mullaie	1 560	473	9 691
		12: Mi-won <i>ap'at'ũ</i> au quartier de Mullaie	970	144	6 748
2009		13: Han-sin <i>ap'at'ũ</i> au quartier de Yangpyeong	1 800	740	14 782
		14: Doo-san Dou-rae <i>ap'at'ũ</i> au quartier de Mullaie	755	503	6 704
		15: Jin-ju mansion <i>ap'at'ũ</i> au quartier de Mullaie	640	427	6 960
2010		16: 1 ^{er} Hyun-Dai <i>ap'at'ũ</i> au quartier de Mullaie	3 240	210	9 669
		9: 2 ^{ème} Hyun-Dai <i>ap'at'ũ</i> au quartier de Mullaie	1 920	100	3 813
		10: 3 ^{ème} Hyun-Dai <i>ap'at'ũ</i> au quartier de Mullaie	560	102	5 366
		17: Sam-sung <i>ap'at'ũ</i> au quartier de Yangpyeong	2 538	142	10 060
		18: 1 ^{er} Woo-sung <i>ap'at'ũ</i> au 3 ^{ème} quartier de Singil	1 200	190	2 072
		19: Sam-ho Han-soup <i>ap'at'ũ</i> au quartier de Yangpyeong	1 148	210	1 644
2011		20: Sam-cheon-ri <i>ap'at'ũ</i> au quartier de Yangpyeong	400	104	1 964
2012		21: Sung-won <i>ap'at'ũ</i> au quartier de Yangpyeong	1 260	252	13 885
2013		2: You-won <i>ap'at'ũ</i> au quartier de Mullaie	370	100	3 430
2014		22: 1 ^{er} Kyung-nam Honors ville <i>ap'at'ũ</i> au quartier de Yangpyeong	3 903	170	2 289
2015		23: 1 ^{er} Woo-sung <i>ap'at'ũ</i> + Geon-young <i>ap'at'ũ</i> au 3 ^{ème} quartier de Singil	1 365	260	7 150
		24: Han-sol <i>ap'at'ũ</i> au quartier de Yangpyeong	397	250	2 300
Rue piétonne	2009	a : rue devant l'école primaire de Young-moun	1 117		1 567
	2012	b : rue entre le <i>tanji</i> 14 et le <i>tanji</i> 15	1 982		7 957

	2013	c : rue entre le <i>tanji</i> 9 et le <i>tanji</i> 16	1 200	6 857
	2015	d : rue devant le <i>tanji</i> 18	2 475	6 072
		e : rue à côté de l'école primaire de Mullae	1 270	7 067

Tableau 24. Résultat des travaux d'enlèvement de la barrière du *tanji* dans l'arrondissement de Yeongdeungpo. Source : Marie d'arrondissement de Yeongdeungpo
 Les *tanji* où se sont passés les travaux sur l'ancien secteur de Yeongdeungpo (Fig. 194) sont marqués en gris sur le Tableau 24.

Bien que la structure urbaine du secteur de Yeongdeungpo ne soit pas brisée par le *tanji*, les rues sont loin d'offrir un passage agréable et intéressant pour les piétons, puisque le *tanji* tue les activités en bordure de ses limites en principe : le parking borde le *tanji* ; laissant peu de place à l'animation et aux commerces ; parfois il n'existe même pas de trottoirs, et l'ambiance y est monotone. D'ailleurs, la ceinture verte à la limite du *tanji* constitue une sorte de barrière : on ne peut pas y accéder, aucune activité ne s'y déroule. Pourtant, les nouvelles tentatives de désenclavement pourraient déclencher un changement positif par rapport à la continuité urbaine : on commence à penser à relier entre elles les ceintures vertes de chaque *tanji*. Ce serait l'occasion de créer un espace libre significatif pour les piétons et les habitants.

Rue piétonne (b) entre le tanji 14 (Doosan Dourae ap'at'ü) et le tanji 15 (Jinju ap'at'ü)



Figure 195. Créer le *golmok* entre deux *tanji*: Jinju mansion ap'at'ü-*tanji* (gauche) et Doosan Weve ap'at'ü-*tanji* (droite). Source: Naver map

Les plantations au bord de la limite des *tanji* qui se regardent face à face suppose finalement d'unifier deux *tanji* en transformant la rue les séparant en passage piéton. Dans notre cas d'étude, la rue entre les deux petits *tanji* est étroite, dépourvue de trottoir, et remplie de places de stationnement, et donc délaissée par les piétons.



Figure 197. Avant les travaux d'enlèvement de barrière entre deux *tanji* : Jinju mansion ap'at'ü-*tanji* et Doosan Weve ap'at'ü-*tanji* (2009).

Mais en 2012, lorsque l'on plante sur ses deux côtés, la rue devient complètement piétonne, sorte de nœud entre les *tanji*, à l'instar d'un square où les piétons s'arrêtent un moment, où les habitants font de l'exercice et bavardent entre eux. Un *golmok* est aussi créé entre les *tanji* : désormais, le passage piéton entre deux *tanji* apparaît entouré et protégé par les immeubles, d'autant plus sûr qu'il n'y a plus de voitures : à leur place, des instruments pour faire de l'exercice, des bancs et une pergola. Cependant, ce passage est court, et ne peut pas évoluer ; or, si on pouvait aménager et allonger ce passage piéton, il pourrait fonctionner comme un axe important et plus significatif, fréquenté par les piétons.

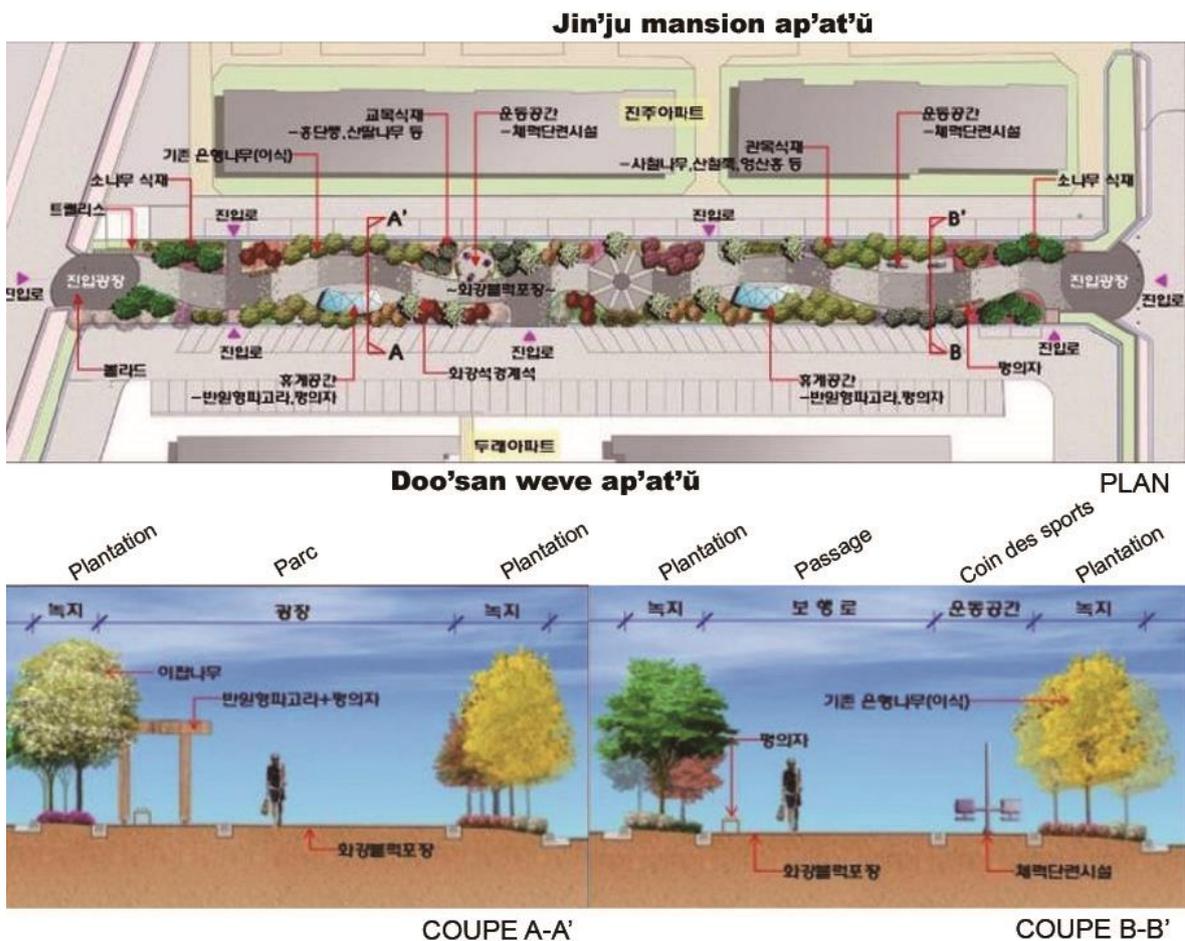


Figure 196. Projet de la création d'un *golmok* entre deux *tanji*: Jinju mansion ap'at'ü-*tanji* et Doosan Weve ap'at'ü-*tanji* (2011).

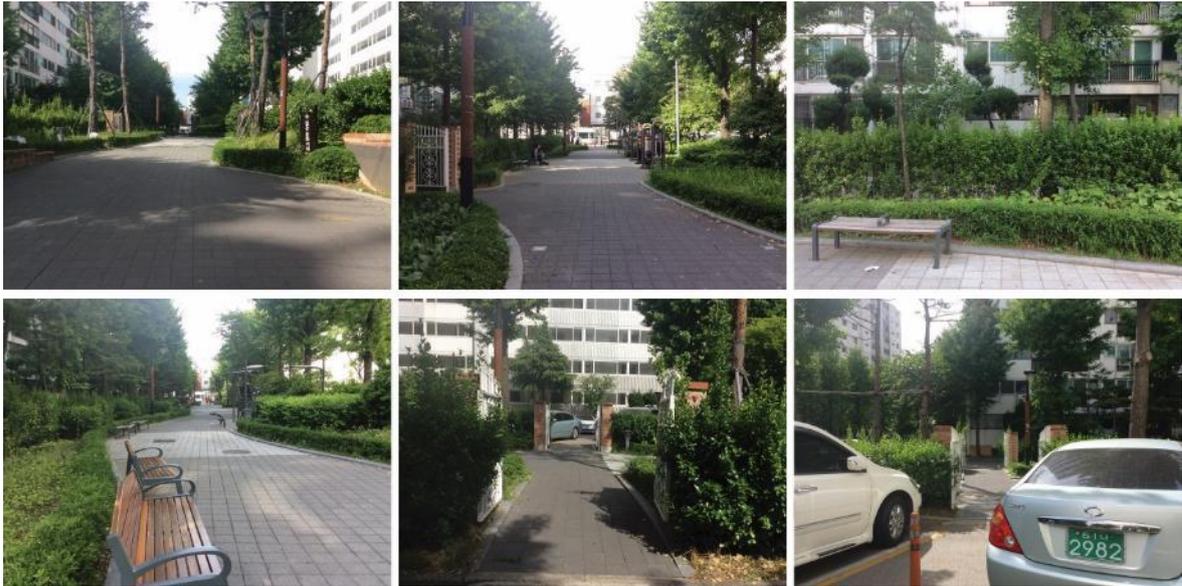


Figure 198. Réalisation du passage piéton (*golmok*) par l'enlèvement de la barrière du *tanji* (2015).
© KWON Haeju.

En effet, l'allongement de ce passage permettrait de changer la structure urbaine, fusionnant les blocs, mais les ouvrant grâce à ce passage, à condition de considérer la restructuration urbaine. Ce secteur est un laboratoire qui nous montre comment le *tanji* peut évoluer sans briser la structure urbaine existante. Nous pouvons donc en conclure qu'il existe des cas intéressants de *tanji* par rapport à la continuité urbaine et à l'ouverture vers l'extérieur.

Un exemple d'îlot ouvert: 2e Geumho Eoullim ap'at'ü (livré en 2009) dans le quartier de Dangsang dans l'arrondissement de Yeongdeungpo

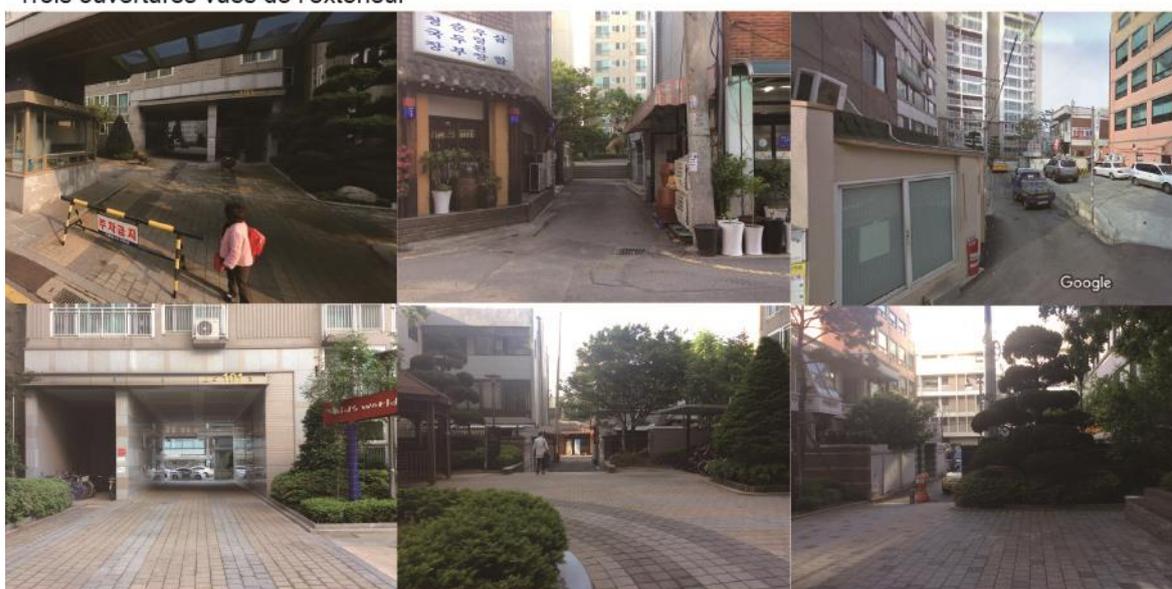


Figure 199. Petit *tanji* ouvert vers la voirie existante. Source: Naver map
Les entrées du petit *tanji* sont raccordées aux *golmok*, puis ce dernier sert d'espace tampon entre le *tanji* et la rue. Le *tanji* est lié facilement à la voirie existante ainsi naturellement ouvert.

Cet îlot nous montre un cas exemplaire en ce qui concerne le réaménagement par le petit *tanji*. C'est un îlot ouvert dans lequel le passage s'est formé en fonction des différents

types d'immeubles en présence : petit *tanji*, petit logement collectif *dasedae-jutaek*, maison particulière, petit immeuble à fonction commerciale. Au début, cet îlot n'a pas bénéficié du remembrement moderne : sur une photo aérienne de 1975, on distingue les traces de petites parcelles conglomérées et irrégulières. Puis à la fin des années 70, il est réaménagé et on y construit dix barres de moins de cinq étages (Sinhyeong et Handok *yŏlip*) et des immeubles de deux à quatre étages le long de la rue. Puis, en 2009, avec le projet du redéveloppement, un petit *tanji* de deux tours de treize étages remplace la petite cité d'origine : le redéveloppement est appliqué au milieu de l'îlot, mais les petits immeubles situés au bord de l'îlot existent encore et pour longtemps. Comme nous l'avons vu dans la partie précédente (TABLEAUX 18 et 19), dans un îlot, les petites parcelles exclues du terrain de construction d'un *tanji* n'ont ensuite plus d'occasion de se redévelopper, car le terrain est trop petit pour être rentable. Donc, les petits immeubles le long de la rue resteront et feront même presque office de barrière pour le petit *tanji*. Dans ce cas, dans la rue, l'ambiance préexistante ne change pas. La petite échelle y est conservée, de sorte que la communication entre l'intérieur et l'extérieur est facilitée. Les petits immeubles touchent la rue, en lien direct avec les piétons, leur donnant naturellement l'impression d'être entourés et dans la ville. Les habitants des immeubles et les passants se perçoivent les uns les autres directement et indirectement : il s'agit d'une rue à échelle humaine. Puis, ce petit *tanji* au milieu de l'îlot se colle sur la structure urbaine existante, incorporant ainsi le flux urbain dans le *tanji*, ce qui permet en outre de l'ouvrir aux personnes de l'extérieur. L'espace libre du *tanji* peut être considéré comme faisant partie du cheminement des piétons, à l'exemple de la rénovation de la cité Bel-air. Lors de la résidentialisation de cette cité, on a proposé de construire de nouveaux petits immeubles au bord de la rue pour cerner la voirie et rendre à la rue une échelle plus humaine.

Trois ouvertures vues de l'extérieur



Trois ouvertures vues de l'intérieur

Figure 200. Coexistence du *Tanji* et des autres types de logements dans un îlot

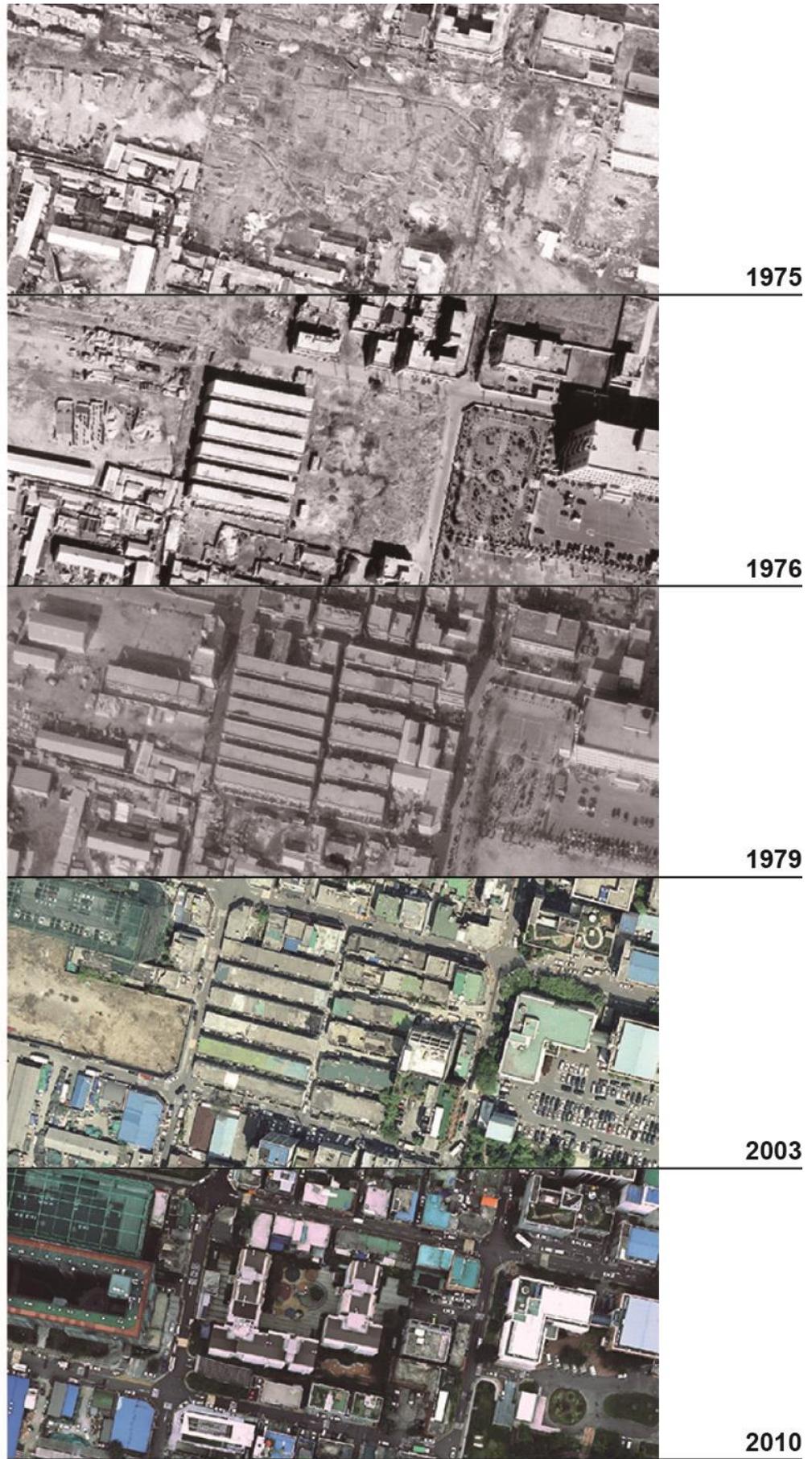


Figure 201. Transformation urbaine du site du 2^e Geumho Eoullim *ap'at ū-tanji* dans l'arrondissement de Yeongdeungpo. Source : <http://aerogis.seoul.go.kr> et Naver map

On trouve aussi à Séoul des cas de redéveloppement par le *tanji* dans lesquels celui-ci est construit en bordure de bloc, le centre restant dans un premier temps occupé par des habitations basses. Celles-ci, enfermées au cœur des grands immeubles du *tanji*, sont finalement supprimées et remplacées par un autre *tanji*. L'îlot est complètement imperméable à l'extérieur. Grand bloc fermé, il n'est pas en capacité d'absorber le flux des piétons, qui sont rejetés à l'entrée du *tanji*.

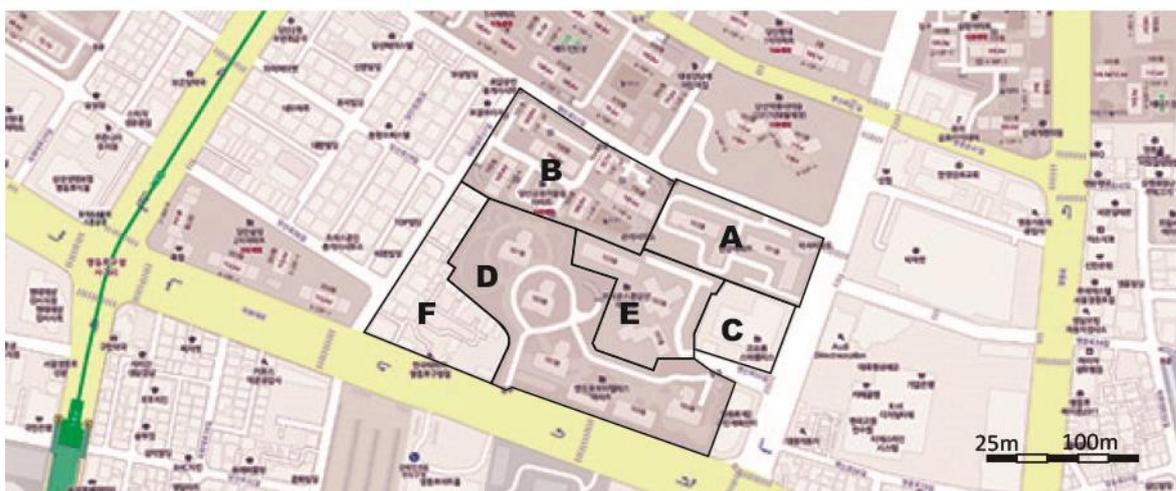


Figure 202. Occupation des *tanji* et disparition de l'habitation basse sur un grand bloc.

Source : Naver map

Les zones A, B, C et D sont d'anciens entrepôts et garage d'une entreprise de transport de marchandises, Dae'han Tong'woon, vendues tour à tour et remplacées par le *tanji*. Les habitations basses entourées de *tanji* ont fini par disparaître et ont été remplacées par des *tanji*.

A : Han-gang ap'at'ũ livré en 1999

B : Dang'san Geum'ho Eo'oul'im ap'at'ũ livré en 2002

C : Kolon Star Police Officetel livré en 2005

D : Ban'do Uborah Palace ap'at'ũ livré en 2010

E : Dang'san Brown Stone ap'at'ũ livré en 2015 qui remplace l'habitation basse

F : Habitation basse existante sans grand rapport avec les autres *tanji* dans le même bloc.

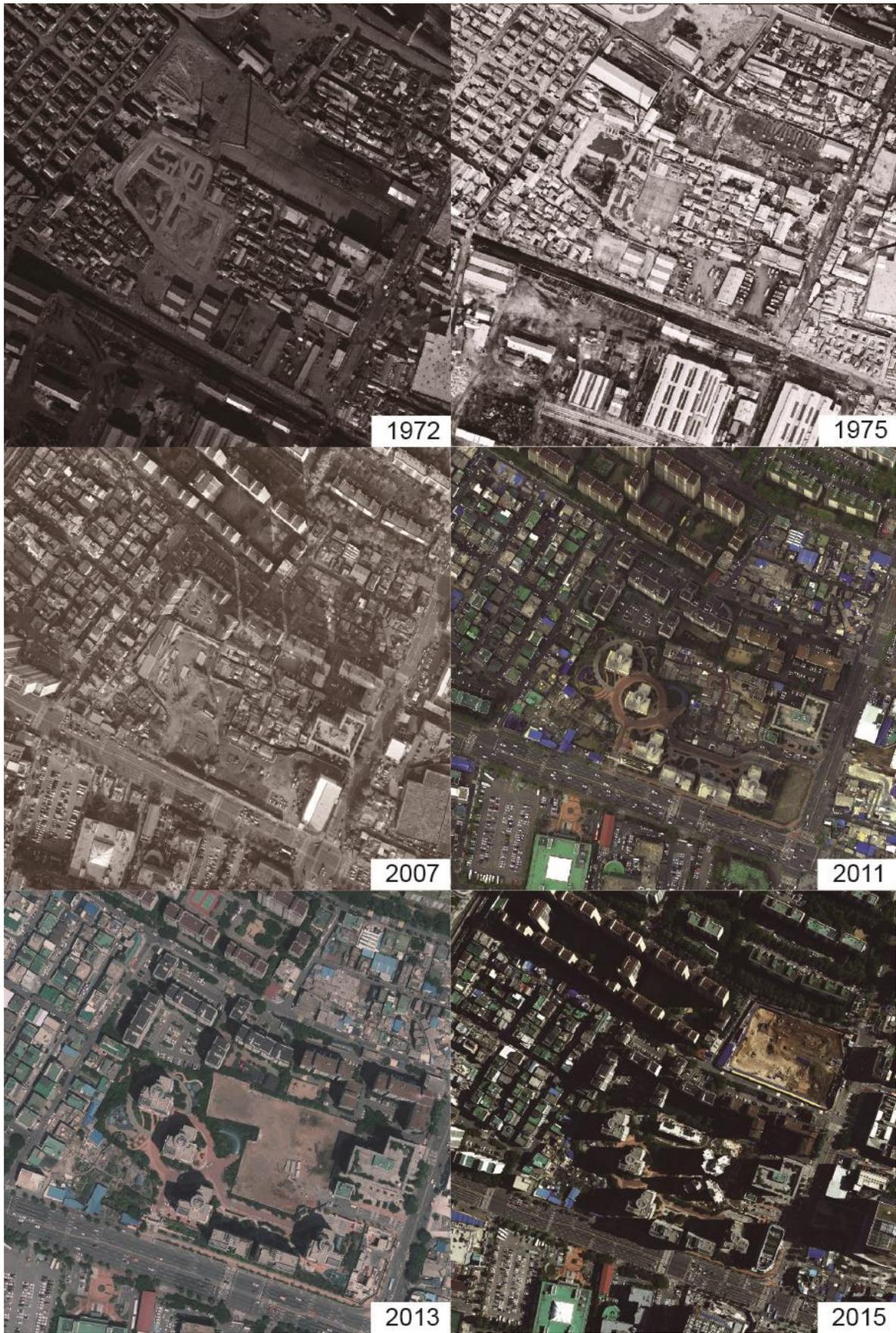


Figure 203. Transformation urbaine du bloc par la construction du *tanji*.
 Source : <http://aerogis.seoul.go.kr> et Naver map

Par conséquent, nous pouvons en conclure que lorsque l'on plante le *tanji* dans une structure urbaine moderne ayant connu un remembrement moderne, il est mieux de disposer ou de conserver des immeubles de hauteur basse et moyenne au bord de la rue, afin de rendre l'échelle humaine et l'ambiance agréable pour les piétons. Dans ce cas, le *tanji* peut avoir un contact plus proche avec la structure urbaine extérieure et s'intégrer plus facilement dans la ville. Et cette situation offre aussi plus de possibilités d'ouvrir les barrières.

En étudiant les petits, moyens et grands *tanji* du secteur de Yeongdeungpo, nous constatons que plus le *tanji* est petit, plus les rues alentour sont étroites, et plus il est aisé de l'ouvrir. Cela concerne la tranquillité et la sécurité, et donc la qualité résidentielle de l'habitat. Le grand *tanji* ne s'ouvre quant à lui pas facilement : généralement entouré d'une grande artère, son voisinage n'est pas souvent résidentiel, ce qui amène les habitants à conserver la barrière pour protéger leurs enfants et la qualité résidentielle. Pour ouvrir la structure urbaine bloquée, il faudrait proposer des *tanji* de plus petite échelle.

En ce qui concerne les essais pour ouvrir le *tanji*, il est intéressant de noter que cela déclenche parfois l'apparition d'une rue piétonne. À Séoul, où le droit et la sécurité des piétons dans la rue sont souvent malmenés, la rue piétonne constitue selon nous une solution à la situation urbaine : grâce à elle, les piétons pourraient s'approcher des bâtiments, obligeant du même coup à soigner la qualité et l'esthétique de l'architecture et des espaces vides extérieurs, exposés directement à la vue des passants et des habitants. On retrouve ici le principe du *golmok*, qui a été récusé et négligé lors de la modernisation urbaine. Traditionnellement, il constitue pourtant la véritable rue ou ruelle piétonne, dont la qualité a été dégradée à cause de l'intrusion de voitures. Mais désormais, et de manière assez ironique, il nous semble qu'il est nécessaire de penser à créer et réappliquer le *golmok* pour réaliser un système ouvert applicable à la structure urbaine de la ville actuelle.

Flux urbain par le désenclavement : retour du concept du *golmok* comme espace intermédiaire dans la circonstance actuelle de Séoul

La modernisation a rigidifié la structure urbaine de Séoul, en grande partie à cause de sa caractéristique fermée. On a longtemps divisé l'espace privé et l'espace public par de puissants dispositifs physiques, tel le mur, qui bloque la perméabilité non seulement physique mais aussi visuelle. Par rapport à la nature fermée de la structure urbaine de Séoul, on ne peut ignorer l'ancienne habitude des Coréens de marquer leur territoire privé avec une barrière, une pratique issue de la société agricole pré-moderne. Mais l'urbanisation et l'industrialisation ayant commencé tardivement, on a manqué d'expérience en matière de conception et de construction d'espaces intermédiaires. Normalement, l'urbanisation se produit suite à une explosion démographique et l'agrandissement de l'échelle de l'architecture pour loger la population ; ensuite survient la collision entre l'espace public et l'espace privé, puis l'apparition du compromis, c'est-à-dire de l'espace intermédiaire comme espace tampon, où se mélangent en sûreté l'espace privé et l'espace public. Plus urbanisée est la ville, plus fréquente et plus rapide est la transition entre l'espace privé et l'espace public. Avec la multiplication des espaces intermédiaires, on s'habitue à partager et à ouvrir l'espace. Cependant, la Corée du Sud n'a pas suivi ce processus avant l'explosion démographique, puis l'introduction rapide du *tanji* a interrompu le développement des espaces intermédiaires. La nature fermée de la ville est donc renforcée. Ici, ce qui est problématique concernant la barrière « imperméable », c'est qu'elle réduit la fonction et l'utilisabilité de la rue, si bien que la ville perd sa nature vivante. Autrement dit, on ne peut éprouver de plaisir quand on marche dans la rue.

Or, il existe quelques cas récents intéressants qui atténuent la rigidité urbaine en éliminant la barrière et en augmentant la perméabilité. Dans ces cas, le vide (la distance de recul) enfermé par le mur est libéré, et considéré comme un espace capable d'ouvrir la structure urbaine fermée, dans le sens où il pourrait servir d'espace intermédiaire. S'il est plus ouvert physiquement au public, il deviendra un passage piéton ou un square que les habitants et les passants peuvent partager. S'il faut protéger la vie privée des habitants, on pourra partager visuellement cet espace. Dans les deux cas, les piétons ont un rapport retrouvé et plus étroit avec l'architecture, cette dernière pouvant redevenir enfin un objet esthétique et un espace accessible.

Cet espace vide et marginal peut être développé comme modèle positif du *golmok* qui a arrêté d'évoluer puis disparu au cours de la modernisation urbaine. Dans les circonstances actuelles, où la rue ne sert plus qu'aux voitures et où le développement du *tanji* conditionne et contraint le réaménagement de la structure urbaine sur une grande échelle, ce vide ouvert peut rendre le *golmok* à la ville, ce qui permettrait plus de continuité urbaine. Puisque la structure

urbaine est en effet de petite dimension, sauf le *tanji*, le petit créneau paraît plutôt convenable afin d'ouvrir le flux urbain de Séoul.



- Trottoir + Gol'mok (passage piéton)
- Rue blanche : rue utilisée par les voitures et les piétons

Figure 204. Quartier de Songcheon et ses passages séquentiel
Source : Naver map.

Le quartier de Songcheon, présente des passages qui percent les îlots. Ces passages piétons ont pu être formés par l'alignement des petits logements presque mitoyens. En les reliant entre eux, on peut retrouver l'opportunité de créer la continuité urbaine et remédier à la situation difficile des piétons, qui sont chassés et menacés par les voitures dans la rue. D'ailleurs, si l'on ouvrait les murs, ils pourraient fonctionner comme des passages piétons encore plus agréables.



Figure 205. Yölip-jutaek dans le quartier de Sinwol, arrondissement de Yangcheon.

Le cas du quartier de Sinwol constitue un autre exemple intéressant par rapport au flux urbain. Bien qu'il comporte peu de *golmok* par rapport aux autres quartiers développés dans les années 60, on y trouve des passages piétons découverts et fréquentés avec prudence par les piétons, surtout des habitants qui connaissent bien le quartier. Formellement, ce passage est formé par une petite barre de moins de cinq étages, un petit logement collectif de type *yölip-jutaek*. La forme de la barre donne déjà la direction du passage. Abaisser ou enlever le mur facilite la découverte et l'utilisation du passage qui se situe dans la zone de propriété privée. La municipalité encourage à enlever les barrières, puis attribue un label aux logements qui ouvrent leur limite. Ce qui est remarquable, c'est que le *yölip-jutaek* rappelle les logements collectifs de la

première génération tels que petit *tanji* (Jong-am *ap'at'ü*) et les barres. Et leur taille et disposition correspondent idéalement au développement du nouveau type de logement collectif de taille moyenne dans la structure urbaine actuelle de Séoul.

En revanche, la barrière du *tanji* est rarement retirée dans ce quartier par rapport à l'arrondissement du Yeongdeungpo. En l'enlevant, même partiellement, et en partageant la rue intérieure du *tanji* comme un *golmok*, on pourrait raccorder la grande partie manquante au quartier et améliorer le flux urbain. Puisque ce quartier est formé par le remembrement moderne, la présence du *tanji* ne détruit pas la structure urbaine existante : il a été construit îlot par îlot en respectant la voirie. Ce petit *tanji* peut servir aussi à améliorer la continuité urbaine en

s'ouvrant même partiellement. Dans ce cas, il est nécessaire de donner une certaine uniformité à ces passages piétons semi publics, de manière à ce que les piétons les identifient les utilisent aisément. Enfin, ce quartier pourrait devenir l'« îlot ouvert » en redéfinissant le vide insignifiant comme voie qui porte le flux urbain en privilégiant les piétons.

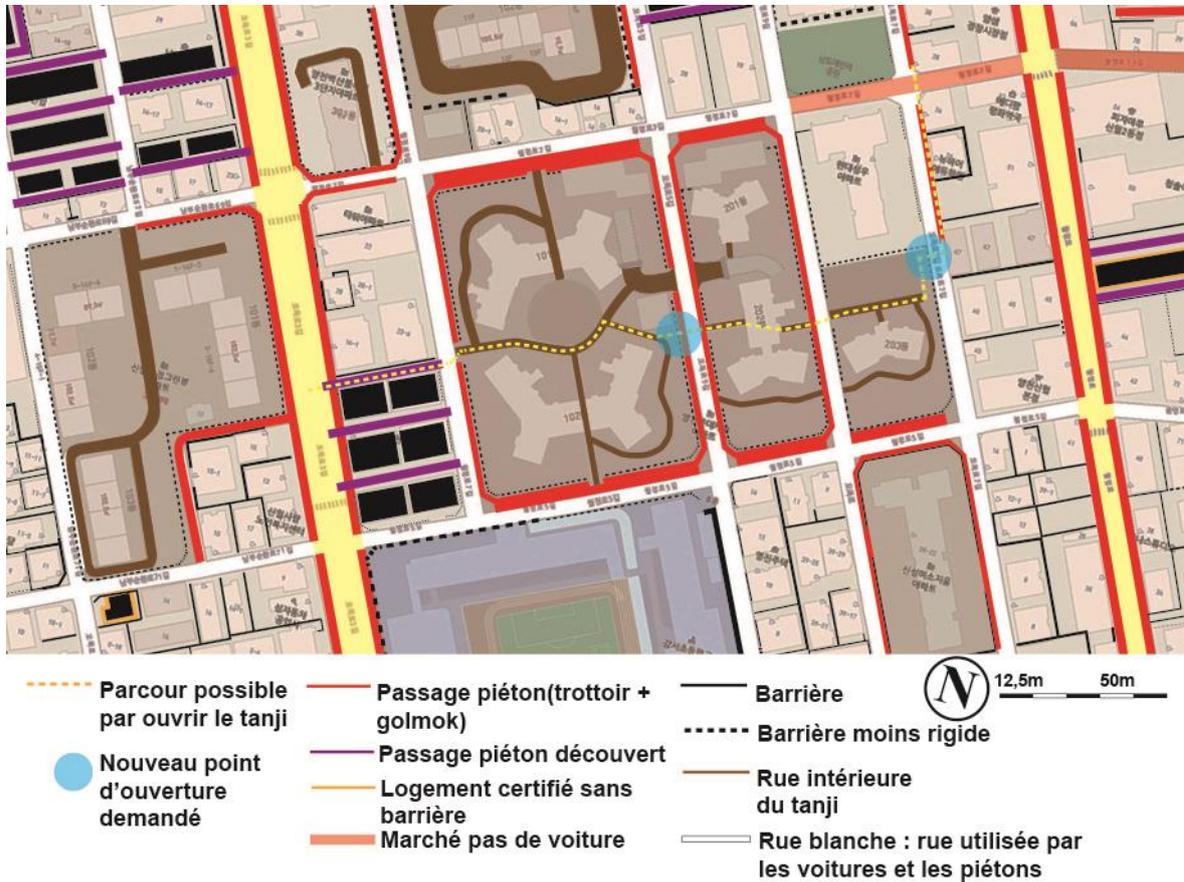
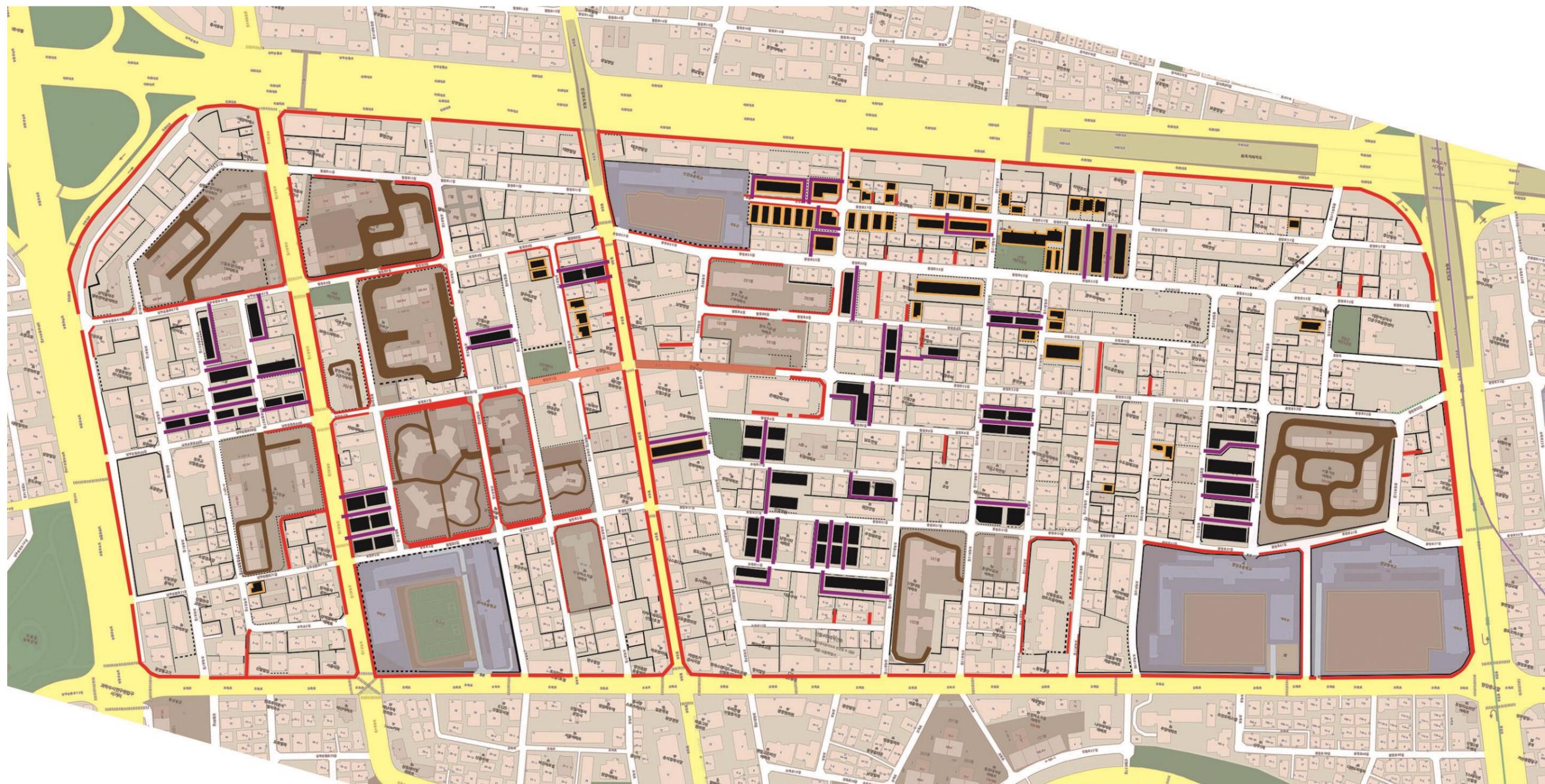


Figure 206. *Golmok* découvert par l'ouverture de barrière du *tanji* dans le quartier de Sinwol (2016).
 Source : Naver map.



- Passage piéton (trottoir + golmok)
- Passage piéton découvert
- Logement certifié sans barrière
- Marché pas de voiture
- Barrière
- Barrière moins rigide
- Rue intérieure du tanji
- Rue blanche : rue utilisée par les voitures et les piétons



Figure 207. Conditions concernant la voirie et la barrière dans le quartier de Sinwol (2016). Source : Naver map.

Séoul: lieu d'hybridation urbaine (Conclusion)

Le *tanji* comme hybride moderne, greffé à la ville pré-moderne de Séoul

Jusqu'au début du 20^e siècle, Séoul est une ville prémoderne, fortifiée comme les autres villes médiévales fortes d'une longue histoire, et elle l'est encore aujourd'hui d'un certain point de vue, malgré ses nombreux immeubles modernes tels que les barres et les tours. La modernisation de la structure urbaine n'a pas véritablement eu lieu. On l'a commencée et tentée, mais elle a stagné. Surtout dans les années 70 et 80, on a construit un grand nombre de *tanji*, et les barres et les tours ont poussé très vite dans la ville, bien que les tissus urbains n'aient pas évolué par rapport à l'époque précédente. La stagnation de l'évolution du tissu urbain est étroitement liée avec la prolifération des *tanji*, à cause desquels on a raté l'opportunité d'évoluer naturellement du tissu urbain traditionnel/spontané au tissu moderne. Le *tanji* est une forme d'habitat destiné spécialement à la classe moyenne ; plus exactement, il a formé la classe moyenne. Les gouvernements militaires successifs ont encouragé stratégiquement la construction des *tanji* pour soutenir la classe moyenne et les *chaebol*. Entraînant de grands chantiers, elle a fourni le travail et le logement à la classe moyenne. Le gouvernement a utilisé ce modèle comme système de distribution des profits de la croissance économique nationale très rapide : la classe moyenne a pu en profiter par le biais des plus-values immobilières de leurs appartements en *tanji*, ainsi considérés comme objets de spéculation, comme la maison de rapport. Par exemple, le Séoul *ap'at'ũ* de l'île de Yeoido, se vendait à 200 000 wons/3,3 m² en 1971, puis 4 000 000 wons/3,3 m² en 1982 : les prix ont été multipliés par vingt en dix ans. Un appartement dans le Sibus *ap'at'ũ*, dans le même arrondissement, se vendait à 300 000 wons/3,3 m² au début des années 70, et à 30 000 000 wons/3,3 m² au milieu des années 2000 : son prix a été multiplié par cent en presque trente-cinq ans. Très vite, la classe moyenne a ainsi quitté les habitations basses en les laissant à la classe économiquement faible et défavorisée. Le *tanji* est devenu un symbole de séparation des classes sociales. Plus on construisait de *tanji*, plus les habitations basses se dépréciaient. La division sociale est ainsi claire du point de vue géographique.

La classe moyenne est un acteur très important de la modernisation urbaine. On peut comprendre cette situation en la comparant avec la réaction des bourgeois pendant l'haussmannisation du 19^e siècle à Paris. Concernant la modernisation urbaine de Séoul, la disparition de la classe moyenne dans les habitations basses pose problème, dans la mesure où le capital y a disparu, ce qui affaiblit la capacité spontanée des habitants à faire évoluer la ville : on n'y investit pas beaucoup, parce que l'on ne peut pas en attendre un retour intéressant. Il n'est pas nécessaire ni possible de construire l'équivalent d'un immeuble de rapport de qualité destiné à la classe moyenne dans des habitations basses. Il est suffisant d'y proposer des

immeubles de rapport médiocres pour la classe défavorisée, sans qualité architecturale. Ceci explique que l'on n'y trouve que de petits logements collectifs de type *dasedae/dagagu-jutaek*. Au début, les maisons particulières sont transformées illégalement en immeubles de rapport destinés à la location pour plusieurs ménages pauvres ou défavorisés. La population y est très dense par rapport à leur capacité, ce qui induit de renforcer l'infrastructure, mais cela s'avère trop difficile, d'autant plus que le gouvernement ne se préoccupe pas beaucoup de l'amélioration des quartiers défavorisés. Par conséquent, la rue est trop étroite, telle un couloir, générant des problèmes de bruit et de vis-à-vis, qui perturbent la vie privée ; il manque de places de parking, il n'y a pas de trottoir, ce qui met les piétons en danger, sans compter les fils électriques exposés en l'air, etc. On retrouve ainsi les images d'un pays sous-développé, d'un petit village provincial ou du passé. Le terme « défavorisé » décrit bien la réalité prémoderne de Séoul. Personne ne semble voir l'intérêt du développement et de l'évolution graduelle de la petite échelle de cette habitation basse. On laisse cet habitat se dégrader, aucun acteur n'ose intervenir dans cette situation. On attend aujourd'hui justement l'intervention extérieure du grand capital, qui signifie le réaménagement par le *tanji*, appelé « *New-Town* ».

En Corée, on propose systématiquement le *tanji* pour le réaménagement, dans tous les cas, comme si c'était le seul modèle de la modernisation urbaine. On peut pourtant observer trois autres approches durant la modernisation urbaine de Séoul depuis la fin du 19^e siècle. D'abord, entre 1912 et 1937, on a percé le vieux Séoul sur 35 km² intramuros. Sous la colonisation japonaise, on a créé de nouveaux axes principaux (21 325 mètres pour 25 axes¹⁶⁴) en se référant à la modernisation haussmannienne de Paris, comme l'avaient fait les Japonais pour moderniser Tokyo, créant des rues modernes à la japonaise¹⁶⁵ animées par les commerces, telles que Myeong-dong, Chungmu-ro et Eulji-ro, limitées dans les quartiers Japonais. Mais le remembrement moderne n'a pas encore commencé à cette époque-là. Derrière les grands axes, la structure urbaine n'a pas changé, composée de nombreuses impasses courtes ou longues. Les grands axes ne se sont pas bien raccordés les uns aux autres à cause du tissu urbain coréen traditionnel très conglutinant et congloméré. Deuxièmement, entre 1937 et 1992, lors de l'extension urbaine, on voit s'exécuter extramuros des travaux de remembrement moderne, utilisés pour aménager les nouveaux quartiers satellites. Exceptionnellement, après la guerre coréenne dans les années 50, on l'a cependant aussi appliqué intramuros pour la très petite partie la plus dévastée (1,2 km²). Le remembrement moderne se divise en deux périodes, avant et après l'indépendance. Avant l'indépendance, en 1936, Séoul s'étend et passe d'une superficie de 35 km² à 134 km². À partir

¹⁶⁴ 문화콘텐츠닷컴 [en ligne]

http://www.culturecontent.com/content/contentView.do?search_div=CP_AGE&search_div_id=CP_AGE004&cp_code=cp0434&index_id=cp04340033&content_id=cp043400330001&search_left_menu=2

¹⁶⁵ Dans la rue moderne à la japonaise, on trouve les parcelles étroites et longues et des immeubles mitoyens.

de 1937 et jusqu'en 1945, l'année de l'indépendance, on aménage dix secteurs (18 km²) dans le nouveau périmètre urbain, et on propose des quartiers de maisons particulières. Le remembrement moderne introduit le tissu urbain moderne, avec des îlots et des rues sont en forme de grille. Pourtant, le lien entre ces quartiers satellites et le centre-ville n'est pas assuré. Entre ces deux secteurs, les habitations se sont ensuite développées spontanément et souvent sans plan d'urbanisme, donc, on ne rencontre presque jamais d'une rue importante du quartier, aménagée par le remembrement moderne, qui serve d'axe principal, influence et maîtrise les habitations ultérieures. Après l'indépendance, le remembrement moderne continue selon les méthodes de l'époque précédente. En 1950, Séoul s'agrandit pour atteindre 268 km², et en 1963, elle atteint sa surface actuelle (605,25 km²). Dans les années 60 et 70, on exécute les travaux de remembrement moderne sur de grandes surfaces dans le nouveau périmètre, afin de proposer des quartiers de maisons particulières. On aménage vingt secteurs de 63,674 km² dans les années 60 et quatorze secteurs de 49 650 km² dans les années 70. Mais dans les années 80, les travaux du remembrement moderne sont beaucoup réduits : on aménage seulement cinq secteurs de 14 541 km². Puis, en 1992, la ville de Séoul annonce que tous les travaux de remembrement moderne sont terminés. Pendant un demi-siècle, ces travaux ont aménagé le tissu urbain moderne, soit au total à peu près 147 km² y compris la partie réaménagée intramuros (1,2 km²). Dans la nouvelle partie étendue de Séoul (605,25 – 35 = 570,25 km²), le terrain aménagé par le remembrement moderne fait 145 km². Cela fait un quart de la surface de Séoul et la moitié de la surface de sa zone résidentielle (312 km²). Le fait que ces travaux aient été réduits dans les années 80 puis arrêtés signifie que la politique de la production de logements a changé à la fin des années 70. Le gouvernement encourage alors la construction de grands *tanji* pour réaliser le projet de production en masse de logements en promulguant les lois 주택건설촉진법 [ju:tek-gʌnsʌl-tʃʌzin-bʌb]¹⁶⁶ (1972) et 택지개발촉진법 [tækzi-gæbal-tʃʌzin-bʌb]¹⁶⁷ (1980). En conséquence, le *tanji* se substitue petit à petit aux travaux du remembrement moderne. Il n'est d'abord pas proposé intramuros mais extramuros, dans les vides du nouveau rayon de la ville : les terrains vagues et le domaine de l'État. Le *tanji* fabrique un nouveau tissu urbain, très différent du tissu traditionnel du vieux Séoul, mais aussi du tissu moderne issu du remembrement moderne, et également du tissu irrégulier des quartiers spontanés. Ainsi, à Séoul, quatre tissus urbains différents cohabitent pendant un temps, chacun à sa place. Mais les terrains disponibles pour construire le grand *tanji* s'épuisent très vite. Dès lors, le *tanji* est utilisé pour réaménager les quartiers défavorisés, dont il chasse la population hors de la ville. Par exemple, la construction des grands *tanji* de Sanggye et de Mok-dong produit 720 000 réfugiés juste avant les Jeux olympiques de Séoul en 1988. Le gouvernement voulait aussi détruire les quartiers défavorisés pour donner à Séoul

¹⁶⁶ La loi qui promeut la production en masse du logement, en particulier le super-*tanji*.

¹⁶⁷ La loi qui promeut le développement des ZUP coréenne.

une image moderne et propre. Le *tanji* est devenu le symbole de la séparation des classes sociales. À présent (selon les statistiques de l'année 2010), les *tanji* occupent 66,5 km², soit 21 % de la zone résidentielle brute (312 km²), autrement dit 30 % de la zone résidentielle nette ¹⁶⁸ (223 km²), une fois déduite la surface des écoles, des bâtiments publics d'administration, etc. Les *tanji* abritent 4 412 978 personnes, soit 45 % de la population de Séoul (9 794 304 pers). Leur densité globale est de 66 360 pers/km², quatre fois plus dense que la densité générale de Séoul (16 182 pers/km²). Si les quartiers d'habitations basses semblent très denses par rapport au paysage urbain, les chiffres disent autre chose : les habitations basses comportent généralement moins de quatre étages (R+3) et occupent 156,5 km² (223 km² - 66,5 km²) dans la ville. Selon le recensement de la population de l'année 2010, 4 831 145 personnes, soit 49 % de population de Séoul, y habitent. La densité y est de 30 869 pers/km² : les habitations basses sont moins denses que le *tanji*. Donc, il semble qu'en Corée, le *tanji* se justifie par rapport à la densité démographique, les quartiers d'habitation basse n'étant pas suffisamment denses par rapport à la densité attendue (41 587 pers/km²). Ceci s'explique par le fait que leur structure urbaine est faible. En effet, elle répond aux besoins de la petite maison particulière : la voirie est étroite et la parcelle petite, tout comme l'îlot, et l'infrastructure insuffisante. D'ailleurs, la classe moyenne l'a quittée avec le capital. Puis, le gouvernement et les grandes entreprises de construction ne se sont préoccupés que du *tanji*. Ces quartiers ont finalement manqué leur chance d'évoluer, et par conséquent, il est devenu impossible d'y développer un vrai modèle de logement collectif d'échelle et de hauteur moyenne. La structure urbaine n'a pas changé, on a simplement transformé illégalement les maisons particulières en logements collectifs médiocres : chaque parcelle paraît dépasser sa capacité du terrain et le quartier paraît effectivement très dense, pourtant, sur cette structure faible, seul le développement à petite échelle est envisageable, ce qui empêche de profiter pleinement de la capacité de l'immense terrain occupé par les habitations basses.

	Paris (2013)	Séoul (2010)	Zone résidentielle de Séoul		Deux types de zone résidentielle de Séoul	
			Zone résidentielle brute	Zone résidentielle nette	Tanji	Habitation basse
Surface(km²)	105,40	605,25	312	223	66,5	156,5
Population(pers)	2 229 621	9 794 304	9 274 088	9 274 088	4 412 978	4 831 145
Densité(pers/km²)	21 154	16 182	29 724	41 587	66 360	30 869

Tableau 25. Surface et densité de Séoul selon le recensement de l'année 2010.

Selon le tableau ci-après, tandis que le parc de maisons particulières diminue depuis les années 90, le parc de logements collectifs médiocres (*dasedae/dagagu-jutaek*) augmente

¹⁶⁸ 박인석 (PARK In-seok), 아파트 한국사회-단지공화국에 갇힌 도시와 일상 (*Corée de l'ap'at'ũ-ville et vie quotidienne fermées dans le tanji*), éd. 현암사[hjonamsa], p. 38.

sans cesse. En considérant que la surface de l'habitation basse est la même depuis que les travaux du remembrement moderne sont finis, depuis la fin des années 80, on remarque que la maison particulière est transformée en petit logement collectif et remplacée par ce dernier sans que le nombre d'immeubles change beaucoup. Puis, depuis les années 2000, le parc général des logements d'habitation basse se réduit à son tour, coïncidant avec l'apparition du petit *tanji* dans ces quartiers¹⁶⁹.

Année	Maison particulière	<i>Dasedae-jutaek+Yölip-juteak</i>	<i>Dagagu-jutaek</i>	Parc général du logement de l'habitation basse	<i>Ap'at'ü du tanji</i>	Logement dans l'immeuble non résidentiel
1970	515 916	34 418		550 334	23 987	
1975	618 045	39 583		657 628	58 459	
1980	684 083	68 885		752 968	183 846	
1985	688 740	137 011		825 751	306 398	
1990	659 552	229 918		889 470	502 201	
1991	800 858	252 656		1 053 514	545 775	
1992	825 506	275 280		1 100 786	592 121	
1993	828 018	301 896		1 129 914	679 551	
1994	819 409	322 443		1 141 852	705 972	
1995	781 613	344 221		1 125 834	737 632	
1996	768 314	353 806		1 122 120	772 814	
1997	759 325	363 247		1 122 572	809 576	
1998	756 613	368 798		1 125 411	842 643	
1999	751 955	371 088		1 123 043	896 359	
2000	611 414	382 428	112 343	1 106 185	961 868	
2001	599 483	415 100	113 188	1 127 771	1 012 904	
2002	581 927	494 745	114 922	1 191 594	1 052 401	
2003	569 064	537 431	116 097	1 222 592	1 120 107	
2004	561 317	550 119	116 234	1 227 670	1 191 002	
2005	248 880	577 379	206 977	1 033 236	1 258 658	30 055
2006	243 581	581 757	207 237	1 032 575	1 307 113	30 055
2007	236 477	586 621	207 225	1 030 323	1 330 658	30 055
2008	229 207	603 707	206 861	1 039 775	1 381 252	30 055
2009	224 319	611 034	206 078	1 041 431	1 407 114	30 037
2010	165 295	609 331	240 280	1 014 906	1 485 869	24 435
2011	157 185	632 363	239 421	1 028 969	1 522 637	24 435

Tableau 26. Parc de logements selon le type de logement de Séoul.

Source: SGIS (Statistical Geographic Information Service) <https://sgis.kostat.go.kr/view/map/interactiveMap>

Les quartiers d'habitation basse n'étaient pas suffisamment denses, par conséquent, le *tanji* se devait de l'être beaucoup plus. Ainsi, pour le *tanji*, le COS a été élevé¹⁷⁰ et la distance entre les immeubles rétrécit continuellement. Le *tanji* est devenu plus haut et plus dense, il

¹⁶⁹ Se référer au Tableau 12, p. 205.

¹⁷⁰ Jusqu'à 400%.

obstrue la vue comme un grand mur. C'est la raison pour laquelle on a l'impression que le *tanji* occupe principalement toute la ville, malgré sa surface réelle, 66,5 km², soit 10 % de la surface totale de Séoul.

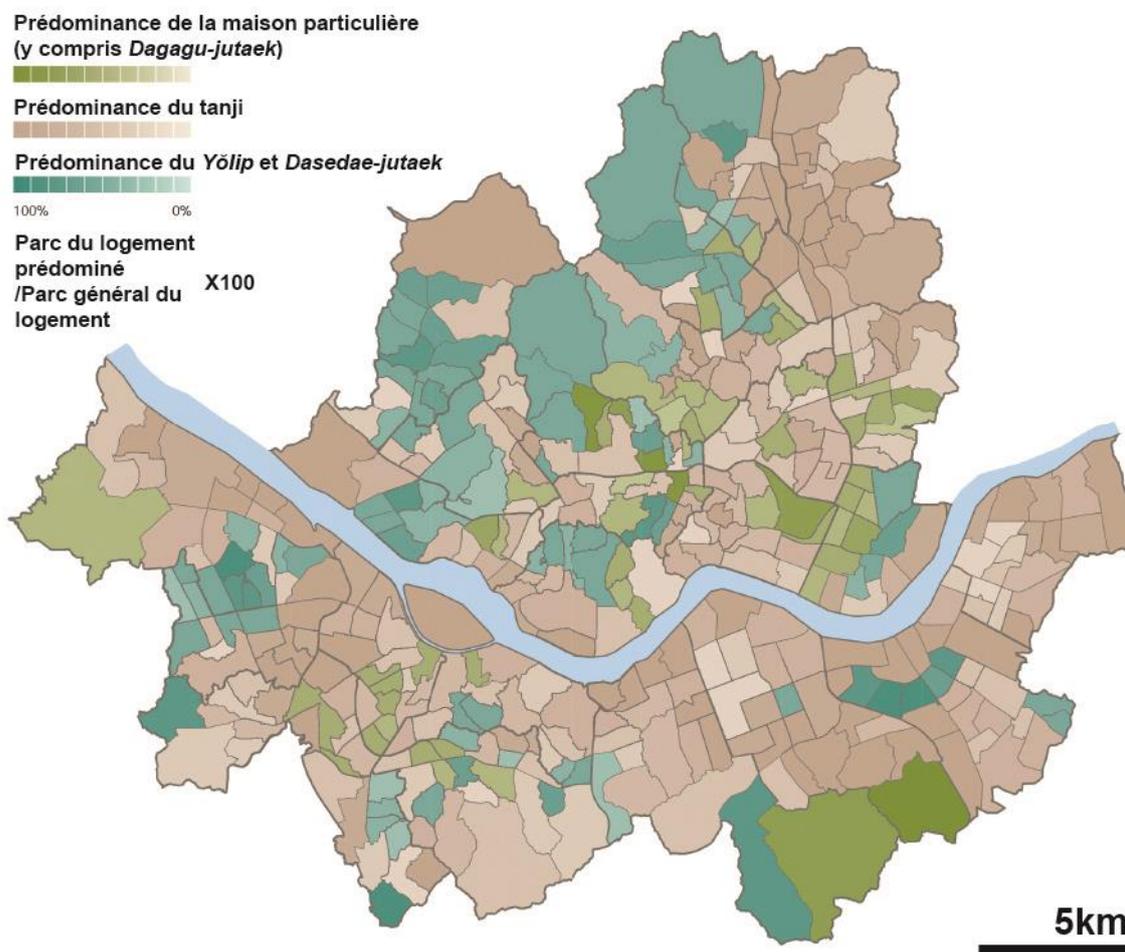


Figure 208. Prédominance du type de logements selon le quartier.
 Source: The Seoul Research Data Service <http://data.si.re.kr/node/88>

À Séoul, le *tanji* cause la dissonance et la discontinuité urbaine, néanmoins, sa grande hauteur et grande densité ont longtemps été justifiées par l'insuffisance des logements. L'offre de logements à Séoul n'atteint pas encore les 100 %¹⁷¹, mais presque (97,9% en 2014). On sait cependant que le *tanji* n'est pas la seule solution pour élever la densité urbaine. Pour parler franchement, on développe le *tanji* plus haut et plus dense afin d'en tirer le profit maximum. Plutôt, le développement du logement collectif de hauteur moyenne est plus avantageux par rapport à la densité urbaine. Désormais, on se met à admettre que l'on n'a pas tenté de développer ce type de logement collectif.

¹⁷¹ Sans doute, il existe une opinion différente selon laquelle l'offre de logements dépasse déjà 100 % depuis longtemps, mais dans ce cas, on comptabilise tous les types de logements insignifiants et défaillants.

La limite de la modernisation du logement dans l'habitation basse et le *tanji* comme cité idéale de la classe moyenne

En Corée, durant l'urbanisation, on ne s'est pas occupé de la modernisation du tissu urbain traditionnel, mais plutôt concentré à étendre la limite urbaine en proposant de nouveaux quartiers résidentiels en périphérie. En vue d'aménager les nouveaux quartiers, on a exécuté des travaux de remembrement des terrains. Cette méthode a été introduite par les Japonais dans les années 30, et appliquée sans grand changement après l'indépendance et jusqu'à la fin des années 80. Mais les Japonais n'avaient pas prévu l'accroissement rapide du parc automobile depuis cinquante ans. Ainsi, la rue standard mesure entre quatre et huit mètres de large, comme pendant la colonisation japonaise. En même temps, l'îlot est petit, et la parcelle aussi. Ces conditions contraignent le développement du logement. En ce qui concerne l'urbanisation, le modèle de logement collectif d'échelle moyenne semble idéal, mais il nécessite de restructurer encore le tissu urbain, de manière à disposer d'îlots plus grands et de rues plus larges. Seul le gouvernement peut s'en charger. Sans réaménagement de la structure urbaine, il est trop compliqué même impossible que le secteur privé mène l'évolution du logement.

En fait, jusqu'au début des années 80, la maison particulière représente le type principal de logement. À partir du *tosi-hanok* des années 30 jusqu'à la maison particulière à deux étages des années 80, la maison est devenue plus épaisse. Traditionnellement, la maison coréenne mesure une seule portée, mais, à la fin des années 60, apparaissent des maisons plus épaisses, de 1,5 et 2 portées. Ce processus est important en ce qui concerne la modernisation du logement coréen, car il marque l'introduction de la cuisine et des toilettes à l'intérieur. Le logement est enfin prêt à se moderniser. Selon le recensement de la population de l'année 1970, parmi les habitations basses, seuls 18 % des maisons particulières sont pourvues de toilettes à chasse d'eau. Puis selon le recensement de l'année 1980, 42 % possèdent les toilettes modernes, 36 % une cuisine moderne, et 47 % sont équipées d'une salle de bain, mais seulement 23 % avec l'eau chaude courante. Évidemment, la maison s'est beaucoup modernisée en dix ans, mais, on voit aussi que les toilettes sans à chasse d'eau ne diminuent presque pas. On peut en conclure qu'il n'était pas facile de moderniser les toilettes dans les maisons existantes d'une portée construites avant 1970, mais que les maisons plus épaisses, construites pendant ces dix ans, sont généralement pourvues des toilettes à chasse d'eau. Par contre, l'*ap'at'ũ* offre toujours un confort meilleur que partout ailleurs : même dans les années 60, on y trouve des toilettes à chasse d'eau et une cuisine moderne ; dans les années 70, 60 % des appartements y disposent d'une salle de bain avec l'eau chaude courante.

Année	Type de logement		Cuisine traditionnelle	Cuisine moderne	Sans cuisine	Toilettes non à chasse d'eau	Toilettes à chasse d'eau	Sans toilettes	Bain-douche avec l'eau chaude courante	Bain-douche sans l'eau chaude courante	Sans bain-douche
1970	Somme (logements)	583 623				483 679	55 653	44 291			
	Maison particulière	515 927				452 354	31 250	32 323			
	<i>Ap 'at ũ</i>	23 987				1 913	21 553	522			
	<i>Yŏlip-jutaek</i>	34 418				23 565	1 265	9 588			
	Logement dans l'immeuble non résidentiel	9 291				5 847	1 586	1 858			
1980	Somme (logements)	968 133	492 212	475 921		418 392	533 056	16 685	309 402	207 533	451 198
	Maison particulière	684 083	435 912	248 171		398 572	274 738	10 773	159 706	159 519	364 858
	<i>Ap 'at ũ</i>	183 846	19 879	163 967		1 574	182 272	-	106 936	26 232	50 678
	<i>Yŏlip-jutaek</i>	68 885	14 636	54 249		5 411	59 677	3 797	37 724	17 100	14 061
	Logement dans l'immeuble non résidentiel	31 319	21 785	9 534		12 835	16 369	2 115	5 036	4 682	21 601
1990	Somme (ménages)	2 814 845	846 896	1 934 210	33 739	605 171	2 190 983	18 691	1 319 354	317 841	1 177 650
	Maison particulière	1 850 142	767 815	1 056 171	26 156	569 817	1 266 103	14 222	601 912	247 110	1 001 120
	<i>Ap 'at ũ</i>	530 500	10 704	518 759	1 037	1 504	528 718	278	451 697	27 567	51 236
	<i>Yŏlip-jutaek</i>	255 449	22 666	231 370	1 413	8 155	245 762	1 532	183 420	26 328	45 701
	<i>Dasedae-jutaek</i>	58 994	3 392	55 371	231	1 784	57 096	114	49 052	4 035	5 907
	Logement dans l'immeuble non résidentiel	100 936	30 777	66 108	4 051	13 010	86 422	1 504	30 015	11 788	59 133
	Résidence hors logement	18 824	11 542	6 431	851	10 901	6 882	1 041	3 258	1 013	14 553
2000	Somme (ménages)	3 085 936	94 026	2 975 459	16 445	82 288	2 997 014	6 628	2 875 614	18 686	191 630
	Maison particulière	1 551 382	81 559	1 458 899	10 924	72 932	1 474 808	3 642	1 379 401	15 290	156 691
	<i>Ap 'at ũ</i>	977 832	503	977 329	0	0	977 830	2	976 844	350	638
	<i>Yŏlip-jutaek</i>	232 121	2 611	229 275	235	1 332	230 438	351	222 910	774	8 437
	<i>Dasedae-jutaek</i>	180 451	307	180,087	57	215	180 188	48	178 942	201	1 308
	Logement dans l'immeuble non résidentiel	123 443	6 004	114,829	2 610	3 608	119 322	513	104 294	1 521	17 628
	Résidence hors logement	20 707	3 042	15,040	2 619	4 201	14 428	2 072	13 223	550	6 928

Tableau 27. Conditions de la modernisation du logement selon la période. Source : SGIS <https://sgis.kostat.go.kr/view/map/interactiveMap>

Le confort du *tanji* attire la classe moyenne, et devient sa cité idéale. Ses membres avaient besoin d'un modèle de logement représentatif par lequel ils puissent se distinguer. Autrement dit, il leur fallait un modèle de logement qui puisse être considéré comme symbole de leur identité sociale. Comme la modernisation du logement s'est faite lentement dans les habitations basses, ils les ont quittées pour le *tanji*, impatients de vivre de façon moderne et élégante. En effet, sans renouvellement de l'infrastructure, notamment par rapport aux voitures, ils ne pouvaient espérer de progrès rapide dans leurs logements d'origine. En dépit de la hausse du parc automobile pendant l'industrialisation, l'élargissement et l'extension de la voirie et l'installation de trottoirs et de parkings n'ont effectivement pas eu lieu. En revanche, dans le *tanji*, on peut profiter du plan moderne des appartements et des espaces extérieurs collectifs, tel que les espaces verts, le terrain de jeux et le parking. On enclot le terrain du *tanji* avec une barrière afin de rester entre soi. Les habitants veulent accaparer leurs conditions de vie bien meilleures qu'ailleurs. Le *tanji* était en Corée le seul logement ou le seul type de quartier qui réponde à la demande de la classe moyenne, qui souhaite vivre de façon élégante, dans un environnement propre et confortable. Les publicités pour le *tanji* ont provoqué le désir du mode de vie d'un niveau supérieur et raffiné chez la classe moyenne. En fait, en Corée, pendant tout le processus de modernisation, cette dernière a été toujours liée avec des expressions telles que « fin », « luxueux » et « raffiné ». Cette tendance a commencé à partir des années 20, avec l'utilisation du mot « culturel » qui s'est substitué à celui de « moderne ». Ce sont les Japonais qui ont utilisé pour la première fois des expressions comme la « vie culturelle » et la « maison culturelle », ce qui révèle leur attrait pour le mode de vie moderne des pays développés de l'Occident. Les Coréens ont à leur tour adopté cet idéal du mode de vie moderne occidental et on a essayé de le réaliser. Néanmoins, ce qui est paradoxal, c'est que le résultat de la modernisation du logement en Corée n'est pas aussi occidental qu'on pourrait le penser. Le *tanji* n'est pas très occidental malgré quelques traces des influences des modèles modernes de l'Occident, mais plutôt très coréen. Le plan de l'*ap'at ŭ* conserve des caractéristiques traditionnelles : il n'est pas loin de reproduire certains aspects de la communauté coréenne traditionnelle agricole, et il convient à la coutume des Coréens qui ont formé longtemps une communauté fermée entre personnes de même identité (même nom de famille, même métier), en s'entraïdant pour le travail collectif. Aujourd'hui, le *tanji* est devenu une communauté fermée regroupant des personnes appartenant à la même classe sociale et économique, solidarisés pour protéger la valeur immobilière de leurs logements. Le caractère fermé du *tanji* et la discontinuité urbaine qu'il entraîne ne résultent pas directement de l'implantation de la culture occidentale, mais de la conscience spatiale propre aux Coréens.

No more *tanji*: arrivée de la fin du développement du *tanji*?

En ce moment, on observe quelques signes de la fin du développement du *tanji*. Partout, les projets de réaménagement par le *tanji* sont annulés. Dans les années 2000, à Séoul, plus de 300 zones ont été sélectionnées comme zones de réaménagement par le *tanji*, mais les travaux n'ont pas commencé dans la moitié de ces « *New-Towns* », quand les projets ne sont pas déjà ou sur le point d'être abandonnés. Le *tanji* n'est plus aussi rentable et profitable qu'auparavant. Il ne peut plus former la classe moyenne. Pendant les Trente Glorieuses coréennes (1961-1996), le fort taux de croissance économique (environ 10 %) a fait flamber le prix des appartements en *tanji*, assurant une plus-value immobilière conséquente : on pouvait ainsi facilement rembourser le crédit bancaire souscrit lors de l'achat. Ce processus a permis à la classe moyenne d'émerger. En revanche, aujourd'hui, la croissance économique s'est arrêtée, et on ne peut plus espérer de telles plus-values sur les appartements. Le *tanji*, déjà stéréotypé comme logement de la classe moyenne, est en effet un logement très cher, et le remboursement d'un crédit bancaire représente une grande partie des salaires. Par conséquent, les habitants du *tanji* vivent dans un logement très cher mais sont loin d'être riches. On les appelle d'ailleurs les « *house poor* ». Dans cette situation, le *tanji* n'est plus aussi demandé qu'autrefois, que ce soit en banlieue ou même à Séoul. Un grand nombre d'appartements dans les nouveaux *tanji* ne sont pas vendus. Les grandes entreprises de construction prévoient d'arrêter bientôt de construire des *tanji*, qui ne sont plus rentables. La logique du capital, qui a fait le succès du *tanji*, a également orchestré sa fin. C'est donc le moment de proposer une autre manière de faire le réaménagement urbain. La ville de Séoul envisage un autre type de rénovation urbaine : on ne détruit plus les habitations basses pour construire des *tanji*, mais on répare et améliore les logements existants. La ville accorde des prêts à faible taux d'intérêt pour effectuer les travaux de rénovation. Selon le Tableau 25, la surface nette des habitations basses fait 156,5 km², mais si on en enlève la surface de la zone prévue pour les « *New-Towns* », elle fait presque un tiers de la surface résidentielle de Séoul (312 km²), soit 111 km². On y trouve 460 104 bâtiments résidentiels de moins de quatre étages (R+3) dont 72 %, soit 332 731 bâtiments, datent plus de vingt ans. Leur qualité architecturale est médiocre, et ils n'ont pas été bien entretenus, en espérant que le quartier allait faire partie des zones de *New-Towns* à reconstruire ; ils se sont ainsi dégradés très vite. D'ailleurs, les quartiers dont le projet de *New-Towns* est annulé sont ceux qui suscitent le plus d'inquiétudes, car il est probable que ces quartiers deviendront autant de « *slums* », avec des maisons vétustes et abandonnées, et où pulluleront les *dasedae-jutaek* de moindre qualité. La ville de Séoul a récemment décidé de développer un nouveau modèle du logement qui convient à l'habitation basse, et attribué à chaque arrondissement une équipe composée d'entre trois et cinq professionnels pour diagnostiquer l'état du logement, conseiller et budgétiser les travaux nécessaires. Elle a ainsi

créé un site Internet¹⁷² sur lequel on peut demander l'examen de l'état de son logement, à bénéficier d'un crédit de la ville, s'inscrire aux cours pour apprendre à faire les travaux soi-même, et emprunter des outils et des appareils¹⁷³. Tout cela a pour objectif de préserver les habitations basses.

En effet, la magie du *tanji* s'est épuisée avec la crise économique des années 90. Le *tanji* ne sert plus d'échelle pour la mobilité sociale vers le haut. À présent, il sert plus à fixer les classes sociales qu'à les former. La ségrégation sociale induite par le *tanji* pose problème : la classe moyenne a choisi elle-même de s'isoler sur un terrain fermé, son égoïsme collectif l'amenant à porter un regard méfiant et méprisant sur les classes défavorisées. La classe moyenne refuse la cohabitation avec la classe défavorisée au sein de sa communauté. Depuis 1989, la ville de Séoul (SH : entreprise municipale de Séoul) et l'État (LH : entreprise étatique, jadis ONCL) reprennent petit à petit la construction des *tanji-HLM*, après de longues années d'absence de politique de logement social. Dans le domaine privé aussi, et selon la loi, quand on construit un *tanji* dans le cadre du réaménagement urbain, au moins 20 % des appartements doivent être des logements sociaux, destinés aux habitants originels, afin de réaliser enfin la mixité sociale. Mais, on ne mélange pas ces appartements aux autres dans un même immeuble : on les regroupe séparément dans un coin du *tanji*. Ici, le conflit commence¹⁷⁴. La barrière est souvent plus menaçante entre les *tanji-HLM* et les *tanji-privés*¹⁷⁵ qu'entre deux *tanji-privés*. À l'école primaire, les enfants et les parents se divisent, et certains enfants dont les parents ne veulent pas qu'ils jouent avec ceux du HLM changent d'école. En principe, il est sans doute impossible de réaliser la mixité sociale dans le *tanji*, parce que depuis presque un demi-siècle ce dernier filtre ses résidents selon leur capacité économique et leur donne certaine homogénéité. De plus, la barrière du *tanji* renforce visuellement l'identité collective de la classe moyenne comme groupe exclusif. Cette identité exclusive et autonome est d'autant plus forte que le *tanji* est grand. Afin de l'affaiblir, il faut au moins se débarrasser de la barrière et le fragmenter. Selon le recensement de l'année 2013, Séoul compte presque 4 000 *tanji*, mais aussi 4 000 petits ou grands quartiers d'habitations basses. Le *tanji* a plus ou moins interrompu la structuration organique de la ville, à savoir la continuité urbaine. On trouve de nombreuses localités différentes à Séoul, qui n'est pas encore une grande ville, malgré son grand territoire : il s'agirait plutôt d'un *patchwork* urbain.

Le *tanji*, autistique, en tant qu'asile ou utopie de la classe moyenne, ne cherche pas la relation avec ses alentours. Grand trou du contexte urbain, il peut se situer n'importe où tout en se coupant du voisinage. Afin de rendre cette partie manquante à la ville, il faut le

¹⁷² Voir [en ligne] <http://jibsuri.seoul.go.kr>

¹⁷³ Voir [en ligne] <http://www.asiatoday.co.kr/view.php?key=20160308010004374>

¹⁷⁴ Voir la Vidéo 06.

¹⁷⁵ *Tanji* proposé par les entreprises privées.

désenclaver en supprimant sa barrière. Dans ce cas, on aura l'occasion de relier les rues qui s'arrêtent à cause du *tanji*, ce qui améliorera le flux urbain. Par rapport à ce dernier, les piétons sont plus importants que les voitures, car ceux-là rendent la ville vivante et sûre, mais, dans la réalité urbaine de Séoul, les piétons sont souvent ignorés, et marcher dans les rues est rarement agréable. Or, on constate en ce moment quelques exemples positifs : on ouvre la limite des terrains fermés dans les maisons particulières, les établissements publics, et parfois même le *tanji*. On observe que cela peut améliorer la condition des piétons en leur offrant des trottoirs et des jardins. Pour ouvrir la cour de devant, il faut fondamentalement rétablir l'idée que la ville est à tout le monde. Dès lors peut commencer la véritable urbanisation. En Corée, on se met désormais à réfléchir sur la façon de vivre ensemble dans un environnement plus agréable, et à penser que le partage des biens peut s'avérer bénéfique. Pourtant, dans le cas du *tanji*, effacer la frontière ne suffit pas. À Séoul, 19 845 tours et des barres sont enfermées dans les 4 000 *tanji*. Il faut raccorder ces immeubles à la ville en les sortant de cette communauté exclusive. Il faut percer le *tanji* pour relier les rues qu'il obstrue, ce qui nécessite inévitablement de détruire quelques grands immeubles. Puis, il vaudrait mieux les remplacer par des immeubles plus petits, afin de rendre à la rue une échelle plus humaine et agréable, de sorte que les piétons s'y sentent à l'aise et l'utilisent comme véritable espace intermédiaire. Il est le temps de retisser le tissu urbain en désenclavant le *tanji*. Heureusement, et même si c'est rare, on trouve quelques *tanji* qui ouvrent leur terrain en laissant un passage aux piétons qui rejoint le tissu urbain du voisinage.

*Il nous faut résolument abandonner toute vision idéale d'un quartier en tant qu'unité tournée vers elle-même et qui se suffit à elle-même*¹⁷⁶

Jane Jacobs

Sans doute, on pourrait objecter que cette thèse porte un regard trop négatif sur le *tanji*, mais elle n'a point l'intention de nier que le *tanji* a exercé un rôle important durant la modernisation coréenne. En effet, ce modèle a contribué à moderniser rapidement le mode de vie des Coréens, et c'est encore la meilleure habitation que l'on peut trouver en Corée, surtout par rapport aux habitations basses. Néanmoins, on ne peut pas s'en contenter. D'un point de vue plus large, le *tanji* est une cause principale de la discontinuité urbaine. Ironiquement, ce modèle de la modernisation du logement a retardé la modernisation urbaine. Cette situation est imputable au gouvernement, aux entreprises de construction privées et à la classe moyenne : le gouvernement a évité sa responsabilité par rapport à la production du logement et à l'installation de l'infrastructure urbaine, en autorisant les entreprises de construction privées à édifier de nombreuses petites villes, des entreprises qui ne cherchaient que le profit, ne s'intéressant pas donc à la qualité architecturale ou au paysage urbain ; la classe moyenne

¹⁷⁶ Jane JACOBS, *Déclin et survie des grandes villes américaines*, Ed. Parenthèse, 2012, p.109.

s'est ensuite comportée comme une « tribu » égoïste qui ne défend furieusement que ses biens. On en peut qualifier le *tanji* de champs de multiples compromis entre les différents acteurs concernés, avec tous les problèmes et contradictions relatifs à la modernisation de la société coréenne.

Bibliographie

- ALLAIRE Jerrold, « Neighborhood Boundaries », *Chicago, American Society of Planning Officials Information Report*; n°.141, 1960.
- BADCOCK Blair, *Unfairly Structured Cities*, Blackwell, 1984
- BENJAMIN Walter, *One-way street and other writings*, London, Verso, 1985
- BILLARD Gérard, « Quartiers sécurisés, un nouveau défi pour la ville ? », *Carnets de l'info*, 2011
- BILLARD Gérard, *Ville fermée, ville surveillée : la sécurisation des espaces résidentiels en France et en Amérique du Nord*, Presses Universitaires de Rennes, 2005
- BISHOP Isabella, *Korea and her Neighbors*, éd.F.H.Revell.co, N.Y, 1897.
- Brigitte Moulin, *La ville et ses frontières, de la ségrégation sociale à l'éthnicisation des rapports sociaux*, Paris, Éd. Karthala, 2001
- BUTLER Rémy, *Le logement social en France : 1815-1981, de la cité ouvrière au grand ensemble*, Maspero, 1983
- CALIANDRO Victor, *Street Form and Use: A Survey of Principal American Street Environments*, edited by Stanford Anderson, *On Streets*, The MIT Press, 1978
- CAPRON Guénola, *Quand la ville se ferme : quartiers résidentiels sécurisés*, D'autre part, 2006
- CHAMBOREDON Jean-Claude et LEMAIRE Madeleine, « Proximité spatiale et distance sociale, Les grands ensembles et leur peuplement », *Revue française de sociologie*, n°11, p. 3-33
- CHARMES Eric, « La résidentialisation et le retour à la rue », *Urbanisme*, n°353, pp. 62-65
- CHEDIAC Sophie, « À la maison dans mon HLM, la résidentialisation comme dispositif de rénovation urbaine », *Métropole*, n°5, 2009
- COLGUHOUN Alan, « On modern and postmodern space », in Joan Ockman, *Architecture criticism ideology*, Princeton Architectural Press, 1985, pp.103-117
- DAVIS Mike, *Planète bidonville*, éd. Ab Irato, 2005
- DE PORTZAMPARC Christian, « Vers la ville de l'Age III », *Ville-Architecture*, n°4, novembre 1997, p. 9.
- DEGOUTIN Stéphane, *Prisonniers volontaires du rêve américain*, La Villette, 2006
- EVERS Hans-Dieter, KORFF Rüdiger, *Southeast Asian Urbanism: The Meaning and Power of Social Space*, LIT Verlag Münster, 2000
- FABRE Marie Hélène, *Les logements collectifs à Séoul depuis 1960, Réalisation de l'Office national coréen du logement, maîtrise d'architecture, Ecole d'architecture Paris Villemin*, 1993
- GELEZEAU Valérie, « La modernisation de l'habitat en Corée du Sud », *Annales de géographie*, n° 620, juillet-août 2001, pp. 405-424

- GELEZEAU Valérie, *Habiter un grand ensemble à Séoul*, thèse de doctorat, dir. J.-R. Pitte, université Paris 4-Sorbonne, 1999
- GELEZEAU Valérie, *Le monde des grands ensembles*, Créaphis, 2004
- GELEZEAU Valérie, Séoul, ville géante, cités radieuses, CNRS Editions, 2003
- GILLOCH Graeme, *Myth and Metropolis*, Wiley, 1997
- GILMORE George W, « 수도서울[sudo seul]: Séoul, la capitale) », 향토서울[hjāto seul], no2, 1958.
- GOURDON Jean-Loup, *La rue: essai sur la forme urbaine*, Aube, 2001
- HABRAKEN John, *The structure of the ordinary-Forme and Control in the built environment*, éd. MIT Press, 2000
- HANSEN Oscar, *La forme ouverte en architecture ou l' art du grand nombre*, Le Carré Bleu, 1961
- HARVEY David, *Paris, Capital of Modernity*, Routledge, 2003
- HOWARD Ebenezer, *Garden cities of tomorrow*, Biblio Bazaar, 2010
- HULBERT Homer Bezaleel, *The passing of Korea*, Ed. Université de Yonsei, 1969, pp.246-248
- JACOBS Jane, *Déclin et survie des grandes villes américaines*, Paris, éd. Parenthèse, 2012,
- KOO Hagen, « The interplay of state, social class, and world system in east Asian development: the cases of South Korea and Taiwan », *The Political Economy of the New Asian Industrialism*, Ithaca, Cornell University Press, pp. 165-181
- LAPEYRONNIE Didier, *Ghetto urbain : ségrégation, violence, pauvreté en France aujourd'hui*, Robert Laffont, 2008
- LEFEBVRE Henri, *Le Droit à la Ville*, éd. Seuil, 1986
- LUCAN Jacques, *Paris, 100 ans de logement*, éd. Picard, 1992
- LYNCH Kevin, *The Image of the City*, éd. MIT Press, 1960
- MERLIN Pierre, *Les grands ensembles : des discours utopiques aux quartiers sensibles*, Documentation française, 2010
- MOLEY Christian, *Les abords du chez soi en quête d'espace intermédiaire*, éd. La Villette, 2006
- MOLEY Christian, *Regard sur l'immeuble privé*, éd. Le Moniteur, Paris, 1999
- MOULIN Brigitte, *La ville et ses frontières : de la ségrégation sociale à l'éthnicisation des rapports sociaux*, éd. Karthala, 2001
- MUMFORD Lewis, « The Neighbourhood and the Neighbourhood Unit », *The Town Planning Review*, 24, 1954

PANERAI Philippe, « Le chemin de la résidentialisation », in *Résidentialisation, une nouvelle urbanité ?*, Paris, Direction de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction, Délégation Interministérielle à la Ville

PANERAI Philippe, CASTEX Jean, DEPAUL Jean-Charles, *Forme urbaine de l'îlot à la barre*, éd. Parenthèses, 1997

PANERAI Philippe, LANGE Julien, « La restructuration des grands ensemble », *Etudes Foncières*, n°88, pp. 6-10

PAQUOT Thierry, *Ghettos de riches, tour du monde des enclaves résidentielles sécurisées*, Ed. Perrin, 2009

PERRY Clarence Arthur, *The Neighbourhood unit, from the "Regional Survey of New York and Its Environs"*, Volume VII, Neighbourhood and Community Planning, London, Routledge, 2001

PINON Pierre, « La ville ne s'invente pas », *Ville-architecture*, n°4, novembre 1997

POGGIE John & LYNCH Robert, *Rethinking Modernization: Anthropological Perspectives*, Greenwood Press, 1974

POULTON Michael C., « The Best Pattern of Residential Streets », *APA (American Planning Association) Journal*, automne 1982

RAPOPORT Amos, *House form and culture*, Prentice Hall Inc, 1969

RELPH Erwin, *Place and Placeness*, Pion limited, 1976

ROWLAND Atkinson, *Gated communities*, Routledge, 2006

RUDOLFSKY Bernard, *Street for People*, Anchor Press, New York, 1969

SAVAGE, Mike & WARD Alan, *Urban Sociology, Capitalism and Modernity*, The Macmillan Press Limited, 1993

SCHULZ Christian Noberg, *Genius Loci*, Academy Editions, London, 1980

SHARP Robert Arthur, *Evangelist Work of Choong Chung Province*, The Federal Council of Evangelical Missions in Korea, The Korea Mission Field, 1906, 7

SORENSEN Andre, *The Making of Urban Japan*, London, Routledge, 2002, p.123.

STEFFEY Harry M., « 한국경제와 주택 (: Housing in the Korea Economy) », *Jutaek* no1, 1959, p.19.

강재언 (KANG Jae-eun), *서양과 조선 (Occident et Joseon)*, éd. 학고재[hakgōjæ], 1998.

고세범 (KOH Seah-Bum) et 안건혁 (AHN Kun-Hyuck), « 단독주택지내 아파트 건설에 따른 주거블록의 변화-서울시 토지구획정리사업으로 조성된 단독주택지를 중심으로 (The change of residential block as an impact of apartment construction in the detached housing area-Focused on the Land Readjustment Area in Seoul) », *한국도시설계학회지(Revue de la société du plan d'urbanisme)*, octobre 2012

고세범 (KOH Seah-Bum) et 안건혁 (AHN Kun-Hyuck), « 서울시 도시 가구내 100세대 미만 소형아파트 단지의 개발 및 입지 특성 연구 (Investigating the Development and Location Characteristics of

the Apartment Complex under 100 Households in the Residential Block in Seoul: Etudes sur le développement et les conditions d'implantation du petit *tanji* du moins de 100 ménages à Séoul) », 대한건축학회논문집 (*Bulletin de recherches de la société d'architectonique*), n°285, juillet, 2012

공동주택연구회 (Association des études sur le logement collectif), 한국 공동주택계획의 역사 (*Histoire du logement collectif coréen*), Séoul, éd. 세진사[sɛʒinsa], 1999

구자훈 (KOO Jah-Hoon), 김슬옹 (KIM Seul-Ong) et 노정민 (RO Jung-Min), « 서울시 골목길 담장허물기의 여부에 따른 주민의 사회적 활동의 양적 차이 비교 분석(A comparative analysis on the quantitative differences of inhabitant's social activities between in green parking area and non-green parking area in Seoul) », 한국도시계획학회지 (*Revue de la société du plan d'urbanisme*), août 2011, pp. 5-20

김경완 (KIM Kyung Wan) et 손세욱 (SOHN Sei Wook), « 주거지내 골목의 구성에 관한 연구 (A study on the Alley Composition in the Residential Areas) », 대한건축학회논문집 (*Bulletin de recherches de la société d'architectonique*), octobre 1999.

김광중 (KIM Gwang-joong), 서울시정개발 연구원 (The Seoul Institute), 서울 20세기 공간 변천사 (*Métamorphose urbaine de Séoul pendant 20^e siècle*), éd. 서울시정개발연구원 (The Seoul Institute), 2001

김기호 (KIM Gi-ho), « 일제시대 초기의 도시계획에 대한 연구: 경성부 시구개정을 중심으로 (Étude sur le plan d'urbanisme sous la colonisation japonaise concernant le Projet de rénovation urbaine de Gyeongseong) », 서울학연구 (Institute of Seoul Studies), no 6, éd. 서울시립대학교 (Université de Séoul), décembre 1995

김동욱 (KIM Dong-wook), « 토지구획정리사업의 고찰과 개선방안 (« Réflexion sur les travaux du remembrement moderne des terrains et l'amélioration de ces travaux)», 국토정보 [gukto: ʒjɔ̃bɔ](:Information du territoire national) », no 175, 국토연구원 (Korea Research Institute for Human Settlements, KRIHS), mai 1996

김수현(KIM), 주택정책의 원칙과 쟁점(Principes et enjeux concernant la politique du logement), 한울아카데미(Hanul Publishing), 2008

김승언 (KIM Seung Un), 신문광고에 나타난 우리나라 아파트의 계획적 특성에 관한 연구: 1990년대 아파트 신문광고를 중심으로 (*A study on the Characteristics of Apartment Planning appeared on Newspaper Advertisement in Korea*), mémoire de master, Université Joong Ang, Department of architecture, 2000

김영상 (KIM Young-sang), 서울 육백년 (600 ans de Séoul) vol. 1~5, éd. 대학당[dæhagdā], 1994

김주야 (KIM Joo-Ya) et 石田潤一郎 (ISHIDA Jun'ichiro), « 경성부 토지구획정리사업에 있어서 식민도시성에 관한 연구 (A study of Colonial Urbanisme in Kyeongseong Land-readjustment: Etude sur la caractéristique de la ville colonisée de Kyeongseong par rapport au remembrement des terrains) », 대한건축학회논문집 (*Bulletin de recherches de la société d'architectonique*), 2009, avril, pp. 169-178

김학원 (KIM Hak-Won) (Député du Parlement), 합동 재개발 사업의 실태와 개선방안: 서울시 재개발 사업을 중심으로 « L'état actuel et les propositions politiques concernant le réaménagement urbain du quartier défavorisé », rapport politique, octobre 1996, octobre

김형국 (KIM Hyung-Kook), 불량촌과 재개발 (*Bidonville et rénovation*), éd. 나남[nanam], Séoul, 1993

대한주택공사 (ONCL), 대한주택공사 30년사 (*Trente ans d'histoire de l'Office national coréen du logement*), ONCL, Séoul, 1992

대한주택공사(ONCL), Histoire du réaménagement d'une ville nouvelle Sangyé, 1988

대한주택공사(ONCL), 공용주택단지 인동간 거리규제 개선에 관한 연구 (*Les études sur l'amélioration du règlement de la distance entre les immeubles dans le tanji*), 1987

박광재 (PARK Kwang-Jae), 집합주거단지의 공간질서와 계획기법 연구 (*A study on Spatial Order and Planning Methods for Multi-family Housing Complex*), thèse de doctorat, Université Kon-Kuk, 1998

박길룡 (PARK Kil-Lyong), « 주택건축의 기형적 동향-생활을 위함이나? 매매를 위함이나? : Maison, c'est pour vivre ou vendre? », 조광Jo-Kwang, novembre 1935, p. 189.

박나래 (PARK Na-Rae), 신문에 나타난 아파트 분양광고 특성에 관한 연구 (*A study on the Characteristics of Apartment Sales in Newspapers*), mémoire de master, Université d'Ulsan, 2011

박윤성 (PARK Yoon-Sung), *Etude sur le problème du logement à Séoul*, thèse de doctorat, dir. Anatole Kopp, Université Paris 8, 1974

박인석(PARK In-seok), 아파트 한국사회-단지공화국에 갇힌 도시와 일상 (*Corée de l'ap'at'ũ-ville et vie quotidienne fermées dans le tanji*), éd. 현암사[hjŏnamsa], p. 38

박제가PAK Che-ga, 北學議 [buka : y] (1778), 1982, éd. Daeyang.

박주연 (PARK Joo-Yeon), «신문광고에 나타난 아파트 계획요소의 변화에 관한 연구 (A study on the changes of planning factors of apartment houses in newspaper advertisements)», *Journal of the Korean housing association*, vol. 17, n°6, 2006, pp.73-81

박진희 (PARK Jin-Hee) et 장림종 (JANG Leem-Jong), 대한민국 아파트 발굴사(*La Découverte du logement collectif coréen*), éd. 효형출판[hjŏhjŏ], Séoul, 2009

박해천(PARK Hae Cheon), 아파트게임(Ap'at'ũ Game), éd. 휴머니스트(Humanist), p. 52.

박현경 (PARK Hyun-Kyeong), 신문광고에 나타난 아파트 계획요소에 관한 연구 (*A study on the characteristics of apartment planning appeared on newspaper advertisement*), mémoire de master, Université Chosun, Department Technology and home-economics education, 2006

박현찬 (BAHK Hyun Chan), 서울의 도시형태연구 (*Urban form study of Seoul*), éd. 서울시정개발연구원 (Seoul Development Institute), 2009

西山康雄 (NISHIYAMA Yasso), 日本型都市計画とはなにか(Qu'est-ce que le plan d'urbanisme japonais?), Ed. 學藝, 2003

서울시정개발연구원(Seoul Development Institute), Urban form study of Seoul, 2009

손세관 (Sohn, Sei-Kwan), 도시주거 형성의 역사(*Histoire de la formation de l'habitation urbaine*), 열화당 [Yeol-wha-dang], 2004

손정목 (SON Jeong-Mok), 서울도시계획이야기(*Histoire de l'urbanisme de Séoul*, vol. 1, 2, 3, 4, 5), 한울 [Hanul], 2003

손정목 (SON Jeong-mok), 일제강점기 도시화과정연구 (Étude sur l'état de la société urbaine sous la colonisation japonaise), éd. 일지사 [iljisa], 1996

송인호 (SONG In-ho), 도시형 한옥의 유형연구: 1930-1960년의 서울을 중심으로 (A study on the types of urban traditional housing in Seoul from 1930 to 1960), thèse de doctorat, 서울대학교 Université Nationale de Séoul, 1990

신용재 (SHIN Yong-Jae), 도시주택지 골목공간의 장소적 성격에 관한 연구 (A study on the topological characteristics of the alley spaces in the urban residential area: Etude sur les caractéristiques spatiales du golmok dans l'habitation basse), thèse de doctorat, 계명대학교 Université de Keimyung, 1991

신진희 (SHIN Jin-Hee), 서울 주거지역내 주거블록의 공간구조에 관한 시대적 비교 연구 (A comparative study on the spatial structure of residential block in Seoul), mémoire de master, université de Chung-Ang, 2001.

안소윤 (AHN So Yun), 경기변동에 따른 아파트 광고의 표현에 관한 연구: IMF 시기와 IMF 이후의 국내 아파트 신문광고를 중심으로 (A study on expression of apartment advertisement over the business fluctuation), mémoire de master, Université de Sogang, Department of Advertisement, 2004

안종봉 (AHN Jong-Bong), 블록형 집합주택의 기성시가지 적용 가능성에 관한 연구-다세대/다가구주택 밀집지역을 중심으로 (A study on the applicability of perimeter block housing in urban residential District-Focused on the multi-family housing district), mémoire de master, université de Chung-Ang, 2006

안진희 (AN Jin-Hee) et 양승우 (YANG Seong-woo), « 형태학적 관점에서 본 서울시 담장 허물기 사후평가 연구, 서울시 2005년도 성동구 송정동 그린파킹 사업지구를 중심으로 (A study on the post-evaluation of the wall removal on the respect of morphological approach) », 한국도시설계학회 2009년 추계학술대회 발표논문 (Actes de colloque d'automne de 2009 de la société du plan d'urbanisme), 2009

염복규 (YUM Bok-kyu), 일제하 경성도시계획의 구상과 시행 (The conception and implementation of the Kyungseong urban plans during the Japanese colonialist rule: La conception et l'exécution du projet du réaménagement de Gyeongseong sous la colonisation japonaise), these de doctorat, Université de Séoul, 2009, p. 271.

유진석 (YOO Jin-seok), 도시내 단독주택 주거지역의 물리적 특성에 관한 연구: 서울시 역촌토지구 획정리사업지구를 중심으로 (Caractéristiques du quartier résidentiel de la maison particulière dans la ville concernant le secteur de Yeokchon), mémoire du master, Université de Séoul, 1992.

이경훈 (LEE Kyougn-Hoon), 서울은 도시가 아니다 (Séoul n'est pas une ville), éd. 푸른숲 [purən:sup], 2011

이규목 (LEE Gyu-Mok), 한국도시경관 (Modern Korean Townscape), éd. 열화당 [Ylhwadā], 2002

이영한 (LEE Young-han), 서울건축사(Histoire de l'architecture de Séoul), Ville de Séoul, 1999

이은애 (LEE Eun-Ae) et 심재현 (SHIM Jae-Hyun), « 일제강점기 도시 정책과 서울의공간구조 변화의 상관성에 관한 연구 (The relationship between the urban policy during Japanese ruling era and its actual influence to Seoul's urban structure) », 한국도시설계학회지 (Revue de la société du plan d'urbanisme), avril 2013, pp. 71-80

이진경 (LEE Jin-Gyeong), 근대적 주거공간의 탄생 (*Naissance de l'habitation moderne*), éd. 그린비 (Green bee), 2005

이태진 (LEE Tae-jin), 고종시대의 재조명 (Second éclairage sur la période du roi Kojong), éd. 태학사 [tæhagsa], 2015, pp. 307-356.

임동근 (LIM Dong-Gueun), 서울에서 유목하기 (*La vie nomade à Séoul*), éd. 문화과학사 [munhwa-gwahaksa (culture-science)], 1999

임창복 (YIM Chang-Bok), 한국의 주택 (*Architecture moderne coréenne-sa typologie et son évolution*), éd. 돌베개 [dolbege], 2011

材野博司 (MURANO Hiroshi), 都市の街割 (Division de la voirie dans la ville), éd. 鹿島[Rokdo], 1989

全國都市問題會義 (Conférence nationale de l'urbanologie), « 都市計劃の基本問題 下券 (Urbanisme et ses enjeux) », 全國都市問題會義, 1938, pp. 1-6.

전상인 (JEON Sang-In), 아파트에 미치다 (*Fou de grand ensemble d'appartements-sociologie du logement contemporain coréen*), éd. 이숲 [isup], 2009

전우용 (JEON Woo-yong), 종로와 본정: 식민도시 경성의 두 얼굴 (« Jongno et Chungmu-ro: deux visages dans la ville de Gyeongseong colonisée par les Japonais »), 역사와 현실(Histoire et réalité), 2001, no 40, pp. 163-193.

정인하 (JUNG In-Ha), « 일제 강점기 시가지계획 결정이유서에 나타난 시가할표준도에 관한 연구 (A Study on 'Land Division Standard Drawing' in the Decision Reason Statements for Town Planning: Analyse de diagramme de la Division du Quartier dans le dossier des critères de la décision du plan d'urbanisme) », 대한건축학회논문집 (*Bulletin de recherches de l'Académie d'Architecture de la Corée*) section de planification architecturale, n°254, déc. 2009, pp. 251-258.

정창원 (JUNG Chang Won), Études sur l'architecture missionnaire en Corée, thèse de doctorat, Université Tokyo, 2004

조주현 (CHO Joo-Hyun), « 개방과 폐쇄의 관점에서 본 파리의 블록형 도시주거에 관한 연구 (The Study on the Urban Block Housing in Paris Focused on Open and Close: L'étude du logement sur l'îlot en termes d'ouverture et de fermeture) », 한국문화공간건축학회논문집 *Journal of Korean Institute of Culture Architecture*, 2010, n°30, pp. 75-84

한기정 (HAN Kee-Jeong) et 손세관 (SOHN Sei-Kwan), « 20세기 유럽 블록형 집합주택 계획특성의 변화-1920년대와 1980년대 사례를 중심으로 (Changes in the plan-characteristics of European block type housing in the 20th century-based on the cases during the 1920s and 1980s) », 한국도시설계학회지 (*Revue de la société du plan d'urbanisme*), septembre, 2008, pp. 69-90

한지형 (HAN Ji-Houng), « 크리스티앙 드 포장팍의 제 3 세대 도시 이론과 열린 블록의 체계화 (A Study on the theory of the "city of the Age III" and the "open blocks" system in Christian de Portzamparc/Étude de la théorie de la ville de l'âge III et de l'îlot ouvert de Christian de Portzamparc) », 대한건축학회논문집 (*Bulletin de recherches de la société d'architectonique*), n°190, août 2004, pp. 59-68

홍인옥 (HONG In-ok), 서울시단독주택지의 변화유형과 특성에 관한 연구 (Les études sur les changements et les caractéristiques du quartier résidentiel de la maison particulière de Séoul), 1997

황희정 (Hwang Hee-jeong), 일제시대 서울 도성내 대규모 필지의 변화 특성에 관한 연구 (*A study on the characteristics of changes about large-scale lots in the city wall of Seoul under the Japanese rule*), mémoire de master, Université de Séoul, Department of urban engineering, juin 2002

Webographie

Seoul. U-함께서울지도[en ligne] <http://gis.seoul.go.kr/Information/Pavilion.jsp> (on peut y trouver des cartes anciennes de Séoul).

KOSIS 국가통계포털 (Korean Statistical Information Service) [en ligne] <http://kosis.kr/>

국가기록원 (National Archives of Korea) [en ligne] <http://www.archives.go.kr/next/viewMain.do>

문화콘텐츠닷컴 (Documentation sur la culture de la Corée) [en ligne] <http://www.culturecontent.com/main.do>

서울연구데이터서비스 (The Seoul research data service) [en ligne] <http://data.si.re.kr>

서울정책아카이브 (Seoul solution: Archive de politique de Séoul) [en ligne] <https://seoulsolution.kr/ko> (<https://seoulsolution.kr/fr>)

서울정책 아카이브 - 지도로보는서울 (Cartes de Séoul) [en ligne] <https://seoulsolution.kr/ko/content/%EC%A7%80%EB%8F%84%EB%A1%9C-%EB%B3%B4%EB%8A%94-%EC%84%9C%EC%9A%B8>

서울특별시 항공사진 서비스 (Service de photo aérienne de Séoul) [en ligne] <http://aerogis.seoul.go.kr>

서울특별시3차원공간정보시스템 (Information spatiale en 3d de Séoul) [en ligne] <http://3dgis.seoul.go.kr/#MTk4MDQ2LDU1MTg5NSwwLDAuOTU5OTMxMDg4NTk2ODgxMyw0ODA=&encode=y>

통계청 (bureau des statistiques) [en ligne] <http://kostat.go.kr/portal/korea/index.action>

Annexe

VIDEO SCRIPT en français

VIDEO_01: Film documentaire « 아파트(: *ap 'at 'ũ*) », 지식채널 e, diffusé sur EBS, 5 fevrier 2014

- La population de la Corée du Sud compte 50 000 000 personnes.
- 52,7% de la population habitent dans un *ap 'at 'ũ-tanji* (grand ensemble d'appartements).
- *Ap 'at 'ũ (-tanji)*: le mot *tanji* est souvent omis)
- 8 pyeong (Py) (ancienne unité de surface, 1 Py = 3,3m²)
- En 1962, le premier *tanji* est achevé. La superficie moyenne des unités proposées est de 8 Py (26,4m²)
- Chauffage au charbon
- Pas d'ascenseur
- Naissance du logement populaire en réponse à la crise du logement
- Méfiance envers l'*ap 'at 'ũ*
- Où enterrer le grand pot de Kimchi ? (Le Kimchi, plat de base de la cuisine coréenne, est conservé en général dans un grand pot en porcelaine enterré en hiver)
- L'arrivée de l'*ap 'at 'ũ* ne reçoit pas un bon accueil
- Néanmoins
- Soutien à la production de logements collectifs à destination de la classe défavorisée. Réaménagement des bidonvilles du centre-ville.
- « Le matin, on voyait se lever l'*ap 'at 'ũ*. »
- Or, en 1970, en avril,
- 3 mois après sa livraison, le Wau *ap 'at 'ũ (-tanji)* s'est effondré.
- L'*ap 'at 'ũ (-tanji)* est alors considéré comme un logement défectueux.
- Ce n'est pas un logement convoité
- De 24 Py à 60 (de 79,2m² à 198m²)
- L'*ap 'at 'ũ* revient avec l'image d'un logement luxueux pour la classe moyenne et supérieure.
- En 1971, 3 220 appartements sont construits au bord du fleuve Han.
- Dans les années 1980, lancement du projet de construction de 2 millions de logements
- L'*ap 'at 'ũ-tanji* commence à se répandre dans tout le pays.
- Dans les années 2000, 87,9% des nouveaux logements sont des *ap 'at 'ũ (-tanji)*.
- 68,9% des coréens élisent l'*ap 'at 'ũ (-tanji)* comme logement à acheter idéal.
- Quand on veut acheter un *ap 'at 'ũ*, ce n'est pas sa qualité de logement qu'on recherche en premier, mais l'image sociale qu'il confère.
- En outre, de plus en plus de gens désirent de plus grands appartements.
- De 60 Py (198m²) à 120 (396m²)
- La politique en matière de logement menée en Corée du Sud a conduit au remplacement des petits appartements par des *tanji* luxueux et ainsi à chasser la classe défavorisée en dehors de la ville, son centre appartient désormais aux classes moyennes et supérieures
- Selon la géologue française Valérie GELEZEAU
- 2 Py (6,6m²)
- 2 gardiens se relaient la surveillance de l'immeuble du *tanji* (nuit et jour)
- Mission : surveiller le *tanji*, contrôler l'entrée de l'immeuble et s'occuper de multiples autres petites choses
- Gardiens et employés d'entretien à la fois du *tanji* et du grand immeuble
- Leurs faibles salaires n'étaient pas bien protégés par la loi, il n'atteignait même pas le minimum légal. Mais, depuis 2008, on garantit 80% du salaire minimum légal pour cet emploi, soit 600€ au lieu de 400€.
- Résultat : des licenciements massifs

- « Un résident : l'installation d'un système de vidéo surveillance dans l'immeuble entraînerait la baisse des coûts de son entretien, mais une hausse du prix des appartements. »
- « Le gardien d'un *tanji* : Même quand on travaille beaucoup et que l'on a de bons rapports avec les résidents, nous pouvons être licenciés du jour au lendemain. »
- « Le *tanji* coréen révèle la discrimination claire entre les classes sociales et l'uniformisation de la culture dues à l'industrialisation autoritaire –Valérie GELEZEAU »
- Bibliographie

아파트 공화국(: République des *ap 'at ũ-tanji*), éd. 후마니타스(: humanitas)

아파트에 미치다(: Fou de l'*ap 'at ũ-tanji* - sociologie du logement contemporain coréen), éd. 이쑤 [isup]

VIDEO_02: Film commercial de Daewoo *ap 'at ũ(-tanji)*, diffusé en 2002

- Aujourd'hui, je vis dans cet appartement
- Aujourd'hui, ma vie est promue à la culture
- Culture Built-in, Dae-woo construction
- Et vous? Où habitez-vous?

VIDEO_03: Film commercial de XI (Zaï) *ap 'at ũ(-tanji)* diffusé en 2006

- Zaï (*ap 'at ũ*) offre les équipements de confort haut de gamme pour les résidents.
- A Zaï, on ne s'ennuie jamais.
- C'est d'ici, à Zaï, dont tout le monde rêve.
- GS construction

VIDEO_04: Film commercial de Raemian *ap 'at ũ(-tanji)* diffusé en 2007

- Su-jung, 27ans présente son petit ami à ses parents ce soir.
- Pardon, je suis un peu en retard.
- Tu es classe!
- Comment tu me trouves?
- Tu es le premier garçon que je présente à mes parents.
- C'est où ? Chez toi?
- C'est juste là.
- Eh oui, c'est à Raemian que Su-jung habite.

VIDEO_05: Reportage « 고급아파트 외부인 출입금지(: Défense d'entrée dans le *tanji* de luxe à toute personne extérieure) », 현장출동 M, diffusé sur MBC, 6 janvier 2013

- De plus en plus de *tanji* sont fermés par un portail qui bloque l'accès à toute personne extérieure.
- C'est souvent le cas des *tanji* luxueux situés dans le quartier réputé de Gangnam (chic et huppé).

- Auparavant, les riverains pouvaient couper par le *tanji*, mais désormais ils doivent faire un grand détour pour aller de l'autre côté.
- Avec notre journaliste, JEON Jong-Whan
- Un *tanji* dans le quartier de Yeoksam dans l'arrondissement de Gangnam
- En août dernier, on l'a fermé complètement en mettant une porte à six endroits.
- « Une résidente du *tanji* : Les gens de l'extérieur pénètrent dans le *tanji*, détruisent le jardin et font beaucoup de bruit, c'est très ennuyeux. »
- L'interdiction d'entrer dans le *tanji* aux passants est une mesure qui divise les opinions, même entre les résidents.
- « Une résidente du *tanji* : Tout devient soudain compliqué, les enfants et toute la famille sont obligés de faire constamment des allers retours. »
- « Une résidente du *tanji* : On paye 40 000 euros et non 4 000 pour une raison. Pourquoi payer de telles sommes, si ce n'est pour vivre dans un *tanji* fermé ! »
- Dans un autre *tanji* du quartier de Samseong, l'entrée est aussi fermée pour empêcher l'accès aux gens de l'extérieur,
- Privant ainsi les résidents des alentours de prendre le raccourci qu'ils avaient l'habitude d'emprunter pour aller au métro ou à la mairie de l'arrondissement Gang-nam
- « Un voisin du quartier : Pour aller à la mairie, on doit faire un détour car ils ont bloqué le passage par le *tanji*, c'est très pénible »
- On va marcher jusqu'à la station du métro la plus proche.
- Quand on fait un détour, on doit marcher 300m de plus par rapport au raccourci à travers le *tanji*.
- « Une voisine : Dans ce quartier, on est presque tous de la même classe sociale et économique, pourtant ils ont bloqué leur *tanji*. C'est absurde, pourquoi eux peuvent aller partout dans ce quartier, et pas nous? »
- Dès qu'un *tanji* bloque son entrée, celui d'à côté fait la même chose.
- « Une résidente d'un autre *tanji* : nous sommes en colère, parce qu'ils vont partout mais nous non. Et du coup, nous aussi, nous mettons un panneau d'interdiction d'entrer. »
- Dans un *tanji* à Gwangmyeong, dans la province de Gyeonggi, ont été dépensés 100 000 euros pour ériger une barrière tout autour lui donnant l'air d'une forteresse.
- « Une résidente : Personne ne peut entrer sauf les résidents, c'est sécurisé et c'est confortable. »
- « Un voisin : Par-là, derrière, il y a encore un autre *tanji*, ce n'est pas du tout pratique de faire un détour à cause de toutes ces portes barrant l'entrée du *tanji*. »
- Dans un autre *tanji*, à Yongin dans la province de Gyeonggi, le gardien arrête la voiture qui essaye d'entrer.
- (On paye 2 euros pour passer par là ? Mais, c'est juste pour emprunter la rue.) C'est une mesure sérieuse, on délivre quand même un reçu.
- On paye 2 euros afin de pouvoir passer par la rue intérieure du *tanji* d'à peine 30m de long.
- Tellement de voitures traversent le *tanji* pour rejoindre l'échangeur de Giheung que les résidents ont arbitrairement et sans autorisation officielle de la municipalité, imposé un péage.
- « Un ancien représentant des résidents du *tanji* : C'est justement pour baisser la fréquence de passages des voitures extérieures.... En tout cas, on sait bien que c'est cher. »
- Aujourd'hui, la moitié de la population habite dans des *tanji*, et le désir de vivre en sécurité et en toute sérénité ne permet même plus de partager la rue. MBC JEON Jong-Whan

VIDEO_06: Reportage « 분양아파트와 임대아파트 분단비극(: Ségrégation entre le *tanji*-privé et le *tanji*-HLM) », 밀착카메라, diffusé sur JTBC, 8 juin 2016

- Si le *tanji* dans lequel vous viviez était entouré de fils barbelés et se coupait de la circonscription scolaire à laquelle il appartient, quelle serait votre réaction ?

- C'est le cas du *tanji-HLM*. Ce soir, on vous présente le climat de mépris et les conflits autour du *tanji-HLM*.
- Avec notre journaliste AHN Ji-hyeon
- Voici une école primaire à Daejeon, et si on regarde de l'autre côté, on en voit une autre.
- Aux abords de ces deux écoles, se situent les *tanji*. La 1^{ère} école (A) compte 1 200 enfants alors que la 2^{ème} (B), seulement 160.
- Comment un tel écart entre les deux écoles est-il possible ? Tentons de comprendre.
- A la sortie des deux écoles, on assiste à des scènes complètement différentes. Devant l'une, beaucoup de voitures privées attendent les enfants, contrairement à l'autre, où aucune voiture n'est là.
- En fait, la 2^{ème} école appartient à la circonscription scolaire relevant du *tanji-HLM*, et les parents préfèrent inscrire leurs enfants dans la 1^{ère} école.
- « Un membre du personnel de l'école B : du fait d'un taux de natalité en baisse, il y a plus de places dans les écoles, et certains parents préfèrent inscrire leurs enfants en dehors de leur circonscription scolaire. »
- L'école (A) ayant plus d'élèves a même envoyé une lettre aux parents leur demandant de ne pas inscrire leurs enfants avec une fausse adresse.
- Les enfants de ces deux écoles ne se mélangent pas.
- « L'écolier de l'école A : les enfants du *tanji-HLM* n'ont pas l'air sympas. »
- « L'écolier de l'école A : je n'ai pas envie de faire leur connaissance ni de parler avec eux »
- Certains d'entre eux disent qu'ils ont pu changer d'école en donnant une fausse adresse.
- « L'écolier de l'école A : Comme dans l'autre école, il y a les enfants de le HLM, on est allé dans l'autre. (Dans ta classe, tu as des amis dans le même cas que toi ?) Oui »
- On dit même que cette situation influence le prix de l'immobilier de ce quartier.
- « Un agent immobilier : ce quartier n'est pas bien coté à cause du *tanji-HLM* »
- Je me trouve dans un *tanji* à Daejeon. A droite, un *tanji-privé*, à gauche, un *tanji-HLM*, ici, c'est la limite entre les deux.
- Et si vous faites attention, vous verrez des barbelés.
- Un agent d'entretien du *tanji* aux barbelés dit qu'ils sont là pour des raisons de sécurité.
- « Un agent d'entretien de ce *tanji* : c'est pour empêcher les enfants de passer. »
- Voyez donc les barbelés tout le long du mur.
- Or, quand on regarde la délimitation avec l'autre *tanji-privé*. Nul barbelé.
- Cette situation rend les résidents du *tanji-HLM* mal à l'aise.
- « Une résidente du *tanji-HLM* : on nous a dit que cette séparation est due à la différence de prix, mais cela nous prend plus de temps pour emmener les enfants à l'école car on doit faire un détour. »
- Ici, c'est un *tanji* dans l'arrondissement de Gwanak dit de mixité sociale du fait qu'y sont réunis logements sociaux et appartements de la classe moyenne.
- Ce *tanji* est très grand, quand on regarde le plan de masse, on voit que les appartements de le HLM sont situés dans le coin, à l'écart des appartements à vendre.
- On est sur la frontière entre les deux, démarquée tout du long par des fils barbelés.
- « Une résidente de le HLM : cette barrière n'est pas pratique, il faudrait l'ouvrir pour pouvoir circuler plus facilement »
- Les appartements du HLM sont bien exclus du *tanji*.
- « Une résidente des appartements à vendre : depuis le début, les HLM ont été délibérément construits sans lien avec le *tanji*. »
- C'est pourquoi, certains pensent qu'il est préférable d'accorder des subventions à la classe défavorisée pour leurs logements que de construire des HLM.
- « SIM Gyo-eon, professeur au département d'Urbanisme et Immobilier de l'Université de Konkuk : le grand HLM ne paraît pas la bonne solution étant donné qu'il génère des problèmes concernant la circonscription scolaire.
- Il vaudrait mieux en construire des moins grands plus discrets ou adopter le système des bons de loyer. Dans ce cas, les problèmes disparaîtraient naturellement. »
- Depuis 10 ans, ce *tanji* est cerné par des fils barbelés.
- Même si la mesure de mixité sociale rapproche physiquement les 2 types de *tanji*, la distance psychologique, elle, ne s'est pas réduite.

Résumé de la thèse en anglais

During urbanization, it is essential to develop a model of collective housing that adapts to the urban structure. Such a model can be applied easily and abundantly, and can thus respond to population growth. However, today in Seoul one can find a refutation: a large apartment complex called *tanji*. Although it is a heterogeneous element in the urban structure, it is considered successful: thus it is extensively applied in the city. Despite being isolated from its neighborhood, it works by creating its own independent environment. At the perimeter of the *tanji*, a sudden urban discontinuity appears. Concerning the evolution of the urban structure, it is not a successful model. Moreover, it has standardized the life of the individual, making Seoul's urban landscape monotonous.

At first, the *tanji* is built in vacant land, and subsequently it is utilized for the redevelopment of all other problematic urban fabrics. The urban structure thus cannot evolve sequentially and logically, and finally disappears. This process is also brutal, ignoring the lives of original inhabitants. Nonetheless, this process is repeated because there is no multiple dwelling-house model that corresponds well to low-rise housing. In other words, there is no motor for the spontaneous evolution of this urban fabric. Thus, the success of the *tanji* is partially due to the defects of the existing urban structure. Indeed, as a tool for modernizing housing, *tanjis* finally interrupt the modernization of the urban structure.

Thus, this study reassesses the urban structure of low dwellings, and seeks a way to integrate the *tanji* into this. Change is now beginning: small *tanjis* appear in the low-rise residential area. But since *tanjis* belongs to a closed system, there is no real flow between the areas: in the existing urban fabric, pedestrian alleys (*golmoks*) act as intermediate space.

Thus, the first part asks "How can the *tanji* become a successful model?" As the principal housing of the middle class, it will separate them from the underprivileged, who remain in lower housing. If capital is not invested, small houses are transformed illegally into small collective housing for rent. Nor is the infrastructure being redesigned. Thus, the low dwellings cannot evolve spontaneously.

The second part asks, "Is it possible to develop logically the urban structure instead of the simple replacement by *tanji*?" and "What is the potentiality of the urban fabric of low dwellings as an alternative to the *tanji*?" In fact, the modernization of the urban fabric continued throughout the 20th century, influenced by the old Japanese model for urban blocks, which cannot meet today's demands, thus causing declining real estate values. Spontaneous

evolution is thus difficult, yet the *golmok* is a potential space that gives these low dwellings a certain value.

The third part asks, “Can the *tanji* fit into the urban structure?” This begins with the appearance of small *tanjis*, so that those among lower housing can communicate better with their neighborhood. In fact, big *tanjis* are considered rather as town plans that develop the neighborhood and even the city. Small *tanjis* can become a simple type of housing, as apartment blocks enclosed in the *tanji* can be freed and reintegrated into the city. In addition, open *tanji* can bring the flow of *golmoks*, thus evolving toward Korean-style open blocks.

Eventually, intensive urbanization requires more intermediate space. Finally, the central problem is now how to respatialize the *tanji*.

Keywords : History and formation of city – Seoul Metropolitan – Urban morphology and urban tissue – Urban landscape – Collective housing : Tanji – Gated community – Intermediate space

TABLE DES MATIÈRES

SÉOUL, UNE VILLE PRÉ-MODERNE? (INTRODUCTION)	1
L'OBJECTIF DE LA THÈSE	9
LE TANJI EN TANT QUE MODÈLE DE MODERNISATION DU LOGEMENT CORÉEN	12
QU'EST-CE QUE LE TANJI ? À QUOI DOIT-IL SON SUCCÈS ?	13
<i>Définition du tanji</i>	13
<i>La situation actuelle du tanji, le succès quantitatif et l'accroissement de la taille du tanji</i>	14
Du petit <i>tanji</i> au méga- <i>tanji</i>	14
Référence à la France, comparaison avec le grand ensemble français	15
<i>Les théories concernant la formation du tanji</i>	16
Une ville contemporaine de trois millions d'habitants de Le Corbusier	16
La cité jardin	18
L'unité de voisinage.....	20
Synthèse	23
LE MANQUE DE LOGEMENTS ET LA QUÊTE DE MODERNISATION	25
<i>Le logement traditionnel coréen</i>	26
Pré-modernité de la maison traditionnelle (<i>hanok</i>)	28
Les lieux et l'hygiène	29
La cuisine et le système traditionnel du chauffage ondol [ondol]	30
An-bang : chambre de la femme.....	31
Enceinte et concept spatial coréen	32
<i>La période de la transition du logement coréen</i>	33
Les maisons des missionnaires	34
La maison traditionnelle rénovée par les occidentaux.....	34
La maison de style mixte	35
L'influence du style japonais modernisé	36
La maison traditionnelle japonaise à l'ère du Renouveau de Meiji	36
Le plan avec couloir central (style japonais modernisé).....	37
Le plan centralisé autour de la salle de séjour (style occidental)	38
<i>La maison traditionnelle coréenne (hanok) adaptée en ville: le tosi-hanok</i>	42
Les caractéristiques du <i>tosi-hanok</i>	43
La cour centrale.....	43
La pièce à louer à côté de la porte d'entrée.....	44
Daecheong	44
An-bang (chambre intérieure): chambre de la femme.....	45
Les toilettes.....	45
La valeur du <i>tosi-hanok</i> dans la ville	46
LA RECHERCHE D'UN MODÈLE DU LOGEMENT MODERNE	50
<i>L'explosion démographique de Séoul après la guerre coréenne</i>	51
L'explosion du mal-logement: les bidonvilles et les favélas	52
La rive sud (Gangnam) comme terrain vague.....	55
<i>La première génération de logements collectifs à l'occidentale</i>	57
Le premier logement collectif coréen depuis l'indépendance: Jong-am <i>ap'at'ŭ</i> (1958).....	58
La possibilité de la production en masse par la standardisation des matériaux	59
L'apparition du concept de l'unité	59
L'ensemble de barres comme modèle initial du tanji	60
Le logement collectif avec cour centrale: Dongdaemun <i>ap'at'ŭ</i> (1966)	61
Le logement collectif de forme linéaire et courbe suivant la rue	63
Trois logements collectifs sur le ruisseau couvert (1969-1971)	63
Saint Joseph <i>ap'at'ŭ</i> (1971)	64
Seosomun <i>ap'at'ŭ</i> (1970)	65
Petite conclusion	66
<i>Le tanji et le développement de Gangnam dans les années 70</i>	68
Le premier <i>tanji</i> : Mapo <i>ap'at'ŭ</i>	69

Banpo <i>ap'at'ũ</i>	72
Petite conclusion	74
Le <i>tanji</i> en tant que laboratoire des logements modernes: effet d'entraînement et de diffusion	76
Les annonces d'appartements dans les journaux.....	77
Munwha-chon <i>ap'at'ũ</i> et Jeongneung <i>ap'at'ũ</i> (1967)	77
Inwang <i>ap'at'ũ</i> (1968)	78
Yeoido Sibum <i>ap'at'ũ</i> (1970)	79
La <i>model house</i>	80
Le début de la <i>model house</i>	80
La <i>model house</i> d'aujourd'hui	81
Les films commerciaux à la télévision.....	82
LE SUCCÈS DU <i>TANJI</i> ET LA FORMATION DE LA CLASSE MOYENNE : L'ACTE PUBLIC ET PRIVÉ	84
<i>Un gouvernement puissant et la stratégie de la production de masse du logement</i>	85
Des projets audacieux en série.....	85
Le rôle de l'ONCL	86
<i>L'acte privé: les promoteurs privés et les demandeurs du logement</i>	87
Les grandes entreprises en tant que promoteur	88
Les efforts particuliers pour être propriétaire d'un <i>ap'at'ũ</i>	90
Le ghetto de la classe moyenne : le champ du conflit social	93
La gentrification et le <i>tanji</i> : la chasse aux défavorisés	94
La résidentialisation du <i>tanji</i> : le <i>tanji</i> comme ghettos des riches.....	95
LA MODERNISATION ARCHITECTURALE SANS MODERNISATION URBAINE	97
LA MÉTAMORPHOSE URBAINE DE SÉOUL	99
SUIVRE LA MÉTAMORPHOSE URBAINE DE SÉOUL	100
LE PAYSAGE ORIGINAL DE SÉOUL, UNE VILLE NOUVELLE DOTÉE D'UN SCHÉMA DIRECTEUR	104
<i>Les caractéristiques du paysage urbain original de Séoul</i>	108
L'ambiance médiévale et les remparts	109
Les grands axes principaux : les rues projetées	110
LA MODERNISATION URBAINE À LA CORÉENNE À LA FIN DE LA DYNASTIE JOSEON (1876-1910)	113
<i>Le changement du paysage original de Séoul après l'ouverture des portes de Joseon (1876)</i>	113
L'aspiration à l'évolution urbaine des Coréens à la fin de la dynastie Joseon	115
L'urbanisme pendant l'Empire coréen (1897-1910)	117
<i>Période de la transition : fin de l'Empire coréen et le début de la colonisation japonaise</i>	120
Le changement urbain avec les nouveaux moyens du transport.....	120
L'apparition des nouveaux axes principaux.....	122
LA MODERNISATION URBAINE PENDANT LA COLONISATION JAPONAISE (1910-1945)	123
<i>Le Projet de rénovation urbaine (1912-1936) et l'aménagement de la voirie</i>	124
1 ^{ère} période : 1913 -1918.....	126
2 ^e période : 1919-1928.....	127
3 ^e période : 1929-1936.....	127
<i>Le plan d'Urbanisme Général de la Grande Ville (1934-1945) et extension urbaine de Kyeongseong</i> ..	128
Les limites du remembrement des terrains basé sur le Plan d'urbanisme général de la grande Ville.....	134
Le projet de remembrement moderne des terrains et la méthodologie.....	137
Le Diagramme de la Division du Quartier	137
L'unité du quartier pour la composition urbaine (1938).....	139
Les cas d'exercice des projets du remembrement des terrains	142
Le secteur Donam (Fig. 104-A)	142
Le secteur Daehyeon (Fig. 104-C).....	146
Le secteur Yeongdeungpo (Fig. 104-B).....	148
<i>L'extension urbaine de Séoul par le Projet de rénovation urbaine et Plan d'urbanisme général de la grande ville</i>	153
LES TRAVAUX DE REMEMBREMENT DES TERRAINS APRÈS L'INDÉPENDANCE (1960-1990)	155
<i>Les cas représentatifs du remembrement des terrains de chaque période et son type du logement principal</i>	165
La zone de Donam (formée à la fin des années 30) et le <i>tosì-hanok</i>	166
Cas d'études : le quartier Bomun (Fig. 118 Secteur 10 Quartier A, p.158).....	167
La valeur et la potentialité des <i>golmok</i> (impasse et passage) comme espace intermédiaire.....	168
La zone de Suyu (formé dans les années 60) et la maison particulière d'une portée et d'1,5 portée	172
Cas d'études : le quartier Songcheon (Fig. 118, Secteur 15, Quartier B, p.158).....	175

La zone de Hwagok (formée à la fin des années 60) et la maison particulière de deux portées	178
Cas d'études : le quartier Hwagok (Fig. 118, Secteur 24, Quartier C, p.158)	180
La zone de Jamsil (formé dans les années 80) et la maison particulière à deux étages	182
Cas d'études : le quartier Samjeon (Fig. 118, Secteur 41, Quartier D, p.158)	184
<i>Les caractéristiques réelles des quartiers résidentiels de Séoul formés par les travaux de remembrement moderne des terrains</i>	186
Les aspects problématiques du dasedae/dagagu-jutaek.....	187
L'ÉVOLUTION DES ÎLOTS CORÉENS DU QUARTIER RÉSIDENTIEL.....	191
<i>La taille et la forme de l'îlot et de la parcelle selon les périodes : l'agrandissement de la parcelle et la simplification de l'îlot</i>	191
<i>Changement de type principal de logement par rapport à l'évolution de l'îlot : la réduction de l'espace libre dans la parcelle</i>	192
<i>L'évolution de la structure de l'îlot par rapport à la voirie: la disparition de l'espace intermédiaire et social</i>	195
LES DÉSENCLAVEMENTS DU TANJI DANS LA VILLE (RETOUR À L'ÎLOT OUVERT)	196
VERS L'ÎLOT OUVERT	197
L'ÎLOT OUVERT ET LE VIDE ARCHITECTURÉ	204
<i>La rénovation du grand ensemble en France: la résidentialisation et l'application d'îlot ouvert</i>	207
Un exemple de rénovation du grand ensemble : la cité Bel Air à Montreuil	208
LE CHANGEMENT DE LA STRUCTURE URBAINE DU QUARTIER PAVILLONNAIRE PAR LE TANJI	211
<i>La définition du petit tanji</i>	218
<i>La situation réelle du petit tanji dans un quartier pavillonnaire: le quartier de Sinwol dans l'arrondissement de Yangcheon</i>	221
<i>Modernisation urbaine et espace intermédiaire</i>	234
FAIRE L'ÎLOT OUVERT À LA CORÉENNE	236
<i>Les golmok et le vide architecturé</i>	237
<i>Le projet de démolition du mur de clôture</i>	240
Enlever le mur de clôture dans le quartier pavillonnaire	243
Cas d'étude: le quartier de Songjeong dans l'arrondissement de Seongdong.....	243
Enlever la barrière du tanji	246
Créer le golmok entre deux tanji: cas d'études dans l'arrondissement de Yeongdeungpo.....	247
Rue piétonne (b) entre le tanji 14 (Doosan Dourae ap'at'ü) et le tanji 15 (Jinju ap'at'ü).....	250
Un exemple d'îlot ouvert: 2e Geumho Eoullim ap'at'ü (livré en 2009) dans le quartier de Dangsang dans l'arrondissement de Yeongdeungpo	252
FLUX URBAIN PAR LE DÉSENCLAVEMENT : RETOUR DU CONCEPT DU GOLMOK COMME ESPACE INTERMÉDIAIRE DANS LA CIRCONSTANCE ACTUELLE DE SÉOUL	258
SÉOUL: LIÉU D'HYBRIDATION URBAINE (CONCLUSION)	263
LE TANJI COMME HYBRIDE MODERNE, GREFFÉ À LA VILLE PRÉ-MODERNE DE SÉOUL	263
LA LIMITE DE LA MODERNISATION DU LOGEMENT DANS L'HABITATION BASSE ET LE TANJI COMME CITÉ IDÉALE DE LA CLASSE MOYENNE.....	269
NO MORE TANJI: ARRIVÉE DE LA FIN DU DÉVELOPPEMENT DU TANJI?	272
BIBLIOGRAPHIE.....	276
WEBOGRAPHIE	283
ANNEXE.....	284
VIDEO SCRIPT EN FRANÇAIS	284
VIDEO_01: Film documentaire « 아파트(: ap'at'ü) », 지식채널e, diffusé sur EBS, 5 février 2014.....	284
VIDEO_02: Film commercial de Daewoo ap'at'ü(-tanji), diffusé en 2002	285
VIDEO_03: Film commercial de XI (Zai) ap'at'ü(-tanji) diffusé en 2006	285
VIDEO_04: Film commercial de Raemian ap'at'ü(-tanji) diffusé en 2007	285
VIDEO_05: Reportage « 고급아파트 외부인 출입금지(Défense d'entrée dans le tanji de luxe à toute personne extérieure) », 현장출동M, diffusé sur MBC, 6 janvier 2013.....	285
VIDEO_06: Reportage « 분양아파트와 임대아파트 분단비극(Ségrégation entre le tanji-privé et le tanji-HLM) », 필착카메라, diffusé sur JTBC, 8 juin 2016	286

TABLE DES FIGURES

Figure 1. Paysage urbain de Séoul en 2015	1
Figure 2. Vieux Séoul	1
Figure 3. Paysage urbain de Séoul à la fin du 19 ^e siècle.....	2
Figure 4. Rive sud : Nouvelle partie de Séoul, le quartier d'Apgujeong en 1976	2
Figure 5. Passé (années 1840) et présent (2013) de Séoul.....	3
Figure 6. Comparaison de deux grandes villes : photographies aériennes de Séoul (2013) et de Paris (2013).....	4
Figure 7. <i>Eunma ap'at'ŭ (-tanji)</i> (en coréen, <i>ap'at'ŭ-tanji</i> : un grand ensemble d'appartements)	5
Figure 8. Avant et après le réaménagement du <i>Hanyang-jutaek-maeul</i> par le <i>tanji</i>	7
Figure 9. <i>Tanji</i> et sa barrière.....	13
Figure 10. Parc de logements selon le temps	14
Figure 11. Projet pour une ville contemporaine de trois millions d'habitants de Le Corbusier.	16
Figure 12. Jamsil 1 ^{er} <i>tanji</i> en 2000, construit en 1975	17
Figure 13. Cité-jardin de Welwyn.....	19
Figure 14. Diagramme de l'unité de voisinage.	21
Figure 15. Jamsil Els (<i>ap'at'ŭ-</i>) <i>tanji</i> , livré en septembre 2008, 19 Jamsil, arrondissement de Songpa-gu, Seoul	23
Figure 16. Bukchon <i>hanok</i> village dans le quartier de Gahoe dans l'arrondissement de Jongno dans le vieux Séoul.	26
Figure 17. Exemple de demeure des aristocrates (연경당).....	28
Figure 18. Daecheong de la maison traditionnelle coréenne de la classe noble (백수현가옥).	29
Figure 19. Cuisine et chauffage traditionnel coréen <i>ondol</i>	30
Figure 20. Maison de YOON Taekyeong (윤택영) dans le quartier de Jegi dans l'arrondissement de Dongdaemun à Séoul.	30
Figure 21. Jeongneung-Ssangyong <i>tanji</i> (construit en 1996) dans le quartier Jeongneung, arrondissement Seongbuk à Séoul	31
Figure 22. Maison de Kim Kieung au quartier de Chilseong à Goesan, province de Chungcheong du Nord (136 ^e patrimoine culturel folklorique).....	31
Figure 23. Bidonvilles et taudis.	33
Figure 24. Résidence de missionnaire, Horace Grant UNDERWOOD.....	34
Figure 25. Ancienne légation des États-Unis entre 1883 et 1905 (dans le quartier de Jeong-dong dans l'arrondissement de Jung-gu).....	35
Figure 26. Résidence du missionnaire Eugene Bell.	36
Figure 27. Maison traditionnelle japonaise.....	37
Figure 28. Projet de 1 ^{er} prix du concours d'architecture organisé en 1917 par l'association de la modernisation du logement japonais.....	38
Figure 29. Maison du style japonais modernisé construite à Daegu	38
Figure 30. Projet de 1 ^{er} prix du concours d'architecture organisé en 1922 par l'Association de l'architecture du Joseon.	39
Figure 31. Une maison moderne pour la classe moyenne présentée dans l'exposition organisée en 1929 par le gouverneur général de Corée	40
Figure 32. Ressemblance entre le plan du logement de l'année 1929 et celui de l'appartement d'aujourd'hui	41
Figure 33. <i>Tosi-hanok</i>	42
Figure 34. Plan typique de l'appartement coréen des années 90.....	44
Figure 35. <i>Tosi-hanok</i>	46
Figure 36. <i>Tosi-hanok</i> de 2 étages.....	46
Figure 37. Situation urbaine des années 70 dans le quartier Bomun, arrondissement de Seongbuk.....	47
Figure 38. Îlots modernes avec impasses courtes dans le quartier Bomun, arrondissement de Seongbuk.	48

Figure 39. <i>Tosi-hanok</i> dans la structure pré-moderne (quartier de Gahoe)	49
Figure 40. Croissance démographique entre 1949 et 2010 de l'agglomération de Séoul.	51
Figure 41. Bidonvilles et favélas.....	52
Figure 42. Vie dans les bidonvilles.	53
Figure 43. Apparition et disparition des bidonvilles.	54
Figure 44. Extension de la limite de Séoul selon la période.....	55
Figure 45. Une caricature dans un journal « avec la peur, comment dormir si haut ».	58
Figure 46. Jong-am ap'at'ü.....	60
Figure 47. Plan d'unité du Gae-myeong ap'at'ü.....	60
Figure 48. Dongdaemun ap'at'ü, dans le quartier de Changsin, arrondissement de Jongno	61
Figure 49. Plan d'étage répétitif du 1 ^{er} étage au 5 ^e du Dongdaemun ap'at'ü.....	62
Figure 50. Trois logements collectifs sur le ruisseau couvert du quartier Samseon, arrondissement de Seongbuk	63
Figure 51. Saint Joseph ap'at'ü et le rapport direct avec la rue	64
Figure 52. Saint Joseph ap'at'ü (1972)	64
Figure 53. Saint Joseph ap'at'ü (2014)	65
Figure 54. Seosomun ap'at'ü et la situation actuelle.	65
Figure 55. Seosomun ap'at'ü et ses environs (2013).....	66
Figure 56. Seosomun ap'at'ü et ses environs (1972).....	66
Figure 57. Anciennes photos aériennes de Mapo ap'at'ü.....	68
Figure 58. Mapo Samsung ap'at'ü <i>tanji</i> (2013).....	69
Figure 59. Métamorphose des environs du Mapo <i>tanji</i> (1972-2004).....	70
Figure 60. Plans des unités du Mapo ap'at'ü.....	71
Figure 61. Zone du Banpo ap'at'ü <i>tanji</i> en 2012.....	72
Figure 62. Vue aérienne du Banpo ap'at'ü- <i>tanji</i>	73
Figure 63. Effondrement du Wau ap'at'ü	74
Figure 64. Annonce de Hangang mansion ap'at'ü affichée le 6 octobre 1969 dans le journal 동아 [dõ: a] . 76	
Figure 65. Annonce de Munwha-chon ap'at'ü et de Jeongneung ap'at'ü dans le journal 경향 [gjøhjä], 8 nov. 1967	77
Figure 66. Plans des unités de Munwha-chon ap'at'ü et de Jeongneung ap'at'ü.	78
Figure 67. Annonce d'Inwang ap'at'ü affichée le 9 novembre 1968 dans le journal 경향 [gjøhjä]	78
Figure 68. Plan d'unité d'Inwang ap'at'ü.....	79
Figure 69. Annonce de Yeoido Sibum ap'at'ü affichée au 20 août 1970 dans le journal 경향 [gjøhjä].....	79
Figure 70. Situations sur le modèle house du <i>tanji</i> <i>The Sharp city avenue</i> à Busan.	81
Figure 71. Conçu par Daniel Libeskind, la <i>model house</i> d'IPARK (marque du <i>tanji</i> de l'entreprise de construction de Hyundai) sur la plage de Haeundae à Busan.....	82
Figure 72. ZUP coréenne pour le développement des grands <i>tanji</i>	86
Figure 73. Tower Palace.....	89
Figure 74. Annonce du résultat du tirage au sort des candidats pour les appartements du 4 ^e Banpo <i>tanji</i>	90
Figure 75. Métamorphose du quartier de Gireum dans l'arrondissement de Seongbuk.....	100
Figure 76. Morphologie urbaine de Séoul	101
Figure 77. Plan de la ville idéale chinoise (周王城圖).	104
Figure 78. Relief naturel de Séoul.	105
Figure 79. Hanyang en 1884, avant la modernisation urbaine	106
Figure 80. Ancienne Muraille de Séoul	107
Figure 81. 首善全圖 [susån: 3åndõ]: carte ancienne levée à la main par 김정호 KIM Jeong-ho en 1825.....	108
Figure 82. Rempart et ses environs à la fin du 19 ^e siècle.	109
Figure 83. Trois axes principaux pendant la dynastie Joseon (1392-1897).....	110
Figure 84. Decumanus, rue de Jong-ro dans les années 1900.....	111
Figure 85. Gabarit de la rue selon la hauteur d'immeuble de Hanyang pendant la dynastie Joseon.....	111
Figure 86. Petite rue et boutiques foraines.	112
Figure 87. Axes principaux de Hanyang	112
Figure 88. Plan d'urbanisme moderne pendant la période de l'Empire coréen (1897-1910) Carte de	

Gyeongseong parue en 1907	113
Figure 89. Légations étrangères dans le quartier de Jeong-dong	114
Figure 90. Architecture de style occidental à la fin de la dynastie Joseon	114
Figure 91. Arc de l'Indépendance de Joseon	115
Figure 92. KIM Ok-Kyun et le Tchi'do'kyu'tchic.....	117
Figure 93. Modernisation dans la rue de Jong-ro et apparition du tram en 1899.....	119
Figure 94. Axes principaux et Ligne de tram : Carte parue en 1917.....	121
Figure 95. Avant et après la disparition du rempart de Grande porte de Sud et Installation du tramway.....	122
Figure 96. Paysage de l'ancien quartier résidentiel des Japonais.....	123
Figure 97. Modification du plan d'aménagement de la nouvelle voirie par le Projet de rénovation urbaine	124
Figure 98. Situation des travaux d'aménagement de voirie de Séoul pendant la colonisation japonaise : Carte de Gyeongseong parue en 1935.....	125
Figure 99. Évolution de la voirie intramuros par le Projet de rénovation urbaine.....	126
Figure 100. Création de la rue de Taepyeong-ro par les travaux du Projet de rénovation urbaine	127
Figure 101. Kyeongseong dans les années 1930.....	128
Figure 102. Carte du Plan d'urbanisme général de Kyeongseong parue en 1936.	130
Figure 103. Prolongement de la voirie après le Projet de rénovation urbaine (1938).	131
Figure 104. Nouveaux secteurs résidentiels en dehors du vieux Séoul (1953) après l'indépendance et la guerre coréenne.	132
Figure 105. Diagramme de 市街割標準圖 (1937).	137
Figure 106. Diagramme d'unité du quartier pour la composition urbaine	141
Figure 107. Transformation du quartier de secteur Donam.....	143
Figure 108. Micro-parcelles du secteur Donam.....	144
Figure 109. Transformation du secteur de Daehyeon	147
Figure 110. Micro-parcelles de secteur Daehyeon dans les années 70	148
Figure 111. Transformation du secteur de Yeongdeungpo.....	149
Figure 112. Environs de la station de Gangnam	150
Figure 113. Extension de voirie pour relier les nouveaux quartiers résidentiels	152
Figure 114. Développement extramuros avec l'évolution du réseau des artères.....	153
Figure 115. Situation actuelle (2012) de Séoul concernant les artères.....	153
Figure 116. Plan d'aménagement urbain par le remembrement moderne des terrains (1960) après la guerre coréenne	155
Figure 117. Zone de <i>tosi-hanok</i>	156
Figure 118. Nouveaux secteurs résidentiels par le remembrement moderne selon la période entre 1940 et 1990	157
Figure 119. Inauguration et visite du quartier de logements sociaux ICA Yeongrak jutaek, le 28 août 1958.	158
Figure 121. Correspondance entre le bidonville et le tissu urbain spontané	159
Figure 120. Maison standard proposée par l'ONCL en 1959.....	159
Figure 122. Maison particulière standard construite et louée par la ville.	160
Figure 123. Aménagement urbain par le <i>tanji</i> sur les terrains vagues ou sur les nouveaux terrains développés dans les agglomérations de Séoul.....	161
Figure 124. Nouvelle ville de Sanggye.	162
Figure 125. <i>Dasedae-jutaek</i> ou <i>Dagagu-jutaek</i> : petit logement collectif.....	163
Figure 126. <i>Dasedae-jutaek</i> construit en 1985.....	163
Figure 127. Petits logements collectifs dans le quartier de Sinwol.....	164
Figure 128. Ilot coréen moderne et sa voirie.....	165
Figure 129. <i>Tosi-hanok</i> dans le quartier de Bomun (2014)	166
Figure 130. Changement du tissu urbain du quartier de Bomun dans l'arrondissement de Seongbuk.	167
Figure 131. Suppression des impasses courtes dans le quartier de Bomun.....	168
Figure 132. Plusieurs types de <i>golmok</i> (rue étroite piétonne) du quartier de Bomun (2015).....	169
Figure 134. Maison d'une portée.....	172
Figure 133. Concept d'une portée.....	172
Figure 135. Maison de 1,5 portée et de 2 portées.	173
Figure 136. Maison de 1,5 portée dans le quartier de Songcheon (2015).....	173

Figure 137. Gabarit de la rue et la hauteur du bâtiment.....	174
Figure 138. Métamorphose du quartier Songcheon pendant cinquante ans.....	176
Figure 139. Passage du quartier de Songcheon en 2015.....	177
Figure 141. Un des quatre types de maisons standards, proposé par l'ONCL dans la zone de Hwagok.....	178
Figure 140. Plan d'occupation des sols de la zone de Hwagok.....	178
Figure 142. Gabarit concernant la distance de recul depuis la limite mitoyenne nord.....	179
Figure 143. Maison « à la française » dans les années 70.....	179
Figure 144. Métamorphose du quartier de Hwagok entre 1972 et 2013.....	180
Figure 145. État actuel du quartier de Hwagok.....	181
Figure 146. Jamsil en 1972.....	182
Figure 147. Maison de deux étages dans les années 80.....	182
Figure 148. Situation actuelle du secteur de Jamsil en 2013.....	183
Figure 149. État actuel du quartier de Samjeon, au 28 rue de Baekjegobun, Songpa-gu, Seoul.....	184
Figure 150. Îlots de deux rangs de parcelles de Jamsil sans <i>golmok</i>	185
Figure 151. Dans la rue, il n'y a pas de trottoir pour les piétons dans le quartier de Sinwol (2014).....	188
Figure 152. Mur d'enceinte entre deux parcelles dans le quartier de Sinwol (2014).....	188
Figure 153. Parking sous les pilotis au rez-de-chaussée dans le quartier de Sinwol (2014).....	189
Figure 154. Impasse courte dans le quartier de Sinwol.....	189
Figure 155. 86 Rue de Vaugirard, Paris.....	190
Figure 156. Cas d'enlèvement du mur de clôture dans un <i>golmok</i> du quartier de Sinwol, arrondissement de Yangcheon (2014).....	198
Figure 157. Avant et après les travaux d'enlèvement du mur-clôture du Sin Dong-ah <i>ap'at'ü-tanji</i> dans l'arrondissement de Yeongdeungpo (2006).....	198
Figure 158. Toledo, le tissu médiéval européen.....	199
Figure 159. Evolution de l'îlot. (Ernst MAY).....	200
Figure 160. Diagramme de la forme ouverte.....	200
Figure 161. Vieillesse du modernism.....	201
Figure 162. De l'îlot fermé à l'îlot ouvert.....	202
Figure 163. Vide et Plein (Masse) de l'îlot ouvert selon Christian PORTZAMPARC.....	204
Figure 164. Vide architecturé.....	205
Figure 165. Variations des îlots ouverts.....	205
Figure 166. Ilot ouvert du quartier Masséna.....	206
Figure 167. Plan de Cerda.....	206
Figure 168. Cité Bel-Air SCIC et Cité Bel-Air OPHLM.....	208
Figure 169. Diagramme de Robert AUZELLE.....	208
Figure 170. Transformation du tissu urbain de l'habitation basse au grand <i>tanji</i>	212
Figure 171. Situation de la petite habitation avant le réaménagement par le <i>tanji</i> dans le quartier Sinjeong.....	213
Figure 172. Situation actuelle (2014) du quartier B dans le 1 ^{er} quartier de Sinjeong.....	216
Figure 173. Situation actuelle (2014) du quartier C dans le 6 ^e quartier de Sinwol.....	216
Figure 174. Façade comme surface de contact direct entre l'espace privé et le public.....	217
Figure 175. Une série de <i>Façades</i> © GAUDRILLOT-ROY Zacharie.....	217
Figure 176. Comparaison de l'espace intermédiaire et l'espace privé à Paris et à Séoul.....	218
Figure 177. Les <i>tanji</i> selon les différents tissus urbains.....	220
Figure 178. Photo aérienne en 3D du quartier de Sinwol (2009).....	221
Figure 179. Petits <i>tanji</i> insérés sur les îlots modernes dans le quartier Sinwol (2013).....	222
Figure 180. Distance de recul par rapport à la rue.....	226
Figure 181. Distance de recul minimum de 3 mètres pour le <i>tanji</i> et distance de recul pour l'ensoleillement.....	227
Figure 182. Distance de recul pour un petit <i>tanji</i> dans un îlot.....	227
Figure 183. Distance de recul pour un perimeter block housing dans un îlot.....	229
Figure 184. Quartier de Hwayang de l'arrondissement de Gwangjin.....	232
Figure 185. Une de série de <i>Façades</i> © GAUDRILLOT-ROY Zacharie.....	234
Figure 186. <i>Tableaux d'intimité</i> © Anne-Laure MAISON.....	235
Figure 187. Premier exemple de la maison dont on a enlevé le mur de clôture à Daegu.....	241
Figure 188. Un exemple d'enlèvement du mur de clôture d'une maison particulière dans l'arrondissement	

de Yangcheon à Séoul.....	241
Figure 189. Avant et après l'enlèvement du mur de clôture dans le quartier résidentiel.	242
Figure 190. Quartier de Songjeong (2015).....	243
Figure 191. Situation de voirie du quartier de Songjeong.....	244
Figure 192. Exemples du Green Parking selon les conditions de la voirie de parcelle dans le quartier de Songjeong (2016).....	245
Figure 193. Après les travaux du Green Parking dans le quartier de Songjeong (2016)	245
Figure 194. <i>Tanji</i> avec barrière-plantation.....	248
Figure 195. Créer le <i>golmok</i> entre deux <i>tanji</i> : Jinju mansion <i>ap'at'ũ-tanji</i> (gauche) et Doosan Weve <i>ap'at'ũ-tanji</i> (droite).....	250
Figure 197. Projet de la création d'un <i>golmok</i> entre deux <i>tanji</i> : Jinju mansion <i>ap'at'ũ-tanji</i> et Doosan Weve <i>ap'at'ũ-tanji</i> (2011).	251
Figure 196. Avant les travaux d'enlèvement de barrière entre deux <i>tanji</i> : Jinju mansion <i>ap'at'ũ-tanji</i> et Doosan Weve <i>ap'at'ũ-tanji</i> (2009).	251
Figure 198. Réalisation du passage piéton (<i>golmok</i>) par l'enlèvement de la barrière du <i>tanji</i> (2015).....	252
Figure 199. Petit <i>tanji</i> ouvert vers la voirie existante.....	252
Figure 200. Coexistence du <i>Tanji</i> et des autres types de logements dans un îlot	253
Figure 201. Transformation urbaine du site du 2 ^e Geumho Eoullim <i>ap'at'ũ-tanji</i> dans l'arrondissement de Yeongdeungpo	254
Figure 202. Occupation des <i>tanji</i> et disparition de l'habitation basse sur un grand bloc.	255
Figure 203. Transformation urbaine du bloc par la construction du <i>tanji</i>	256
Figure 204. Quartier de Songcheon et ses passages séquentiel	259
Figure 205. <i>Yŏlip-jutaek</i> dans le quartier de Sinwol, arrondissement de Yangcheon.	260
Figure 206. <i>Golmok</i> découvert par l'ouverture de barrière du <i>tanji</i> dans le quartier de Sinwol (2016). ..	261
Figure 207. Conditions concernant la voirie et la barrière dans le quartier de Sinwol (2016).....	262
Figure 208. Prédominance du type de logements selon le quartier.	268

TABLE DES TABLEAUX

Tableau 1. Étapes de l'urbanisation de Séoul.	103
Tableau 2. 10 zones du remembrement des terrains lancées avant l'indépendance (1945).	133
Tableau 3. Limite de hauteur des bâtiments pendant la colonisation japonaise (1910-1945) selon Les décrets d'urbanisme général de Joseon.	135
Tableau 4. Classement selon la taille de l'îlot dans les dossiers d'études du plan d'urbanisme et des critères de la décision.	138
Tableau 5. Classement selon la largeur de l'îlot.	138
Tableau 6. Taille des grands <i>tanji</i> dans les années 70 et 80.	161
Tableau 7. Évolution de la taille des îlots modernes coréens.	192
Tableau 8. Évolution du logement dans l'îlot moderne coréen.	194
Tableau 9. Évolution de la voirie et de l'îlot moderne coréen.	195
Tableau 10. <i>Tanji</i> comme seule manière du réaménagement sur plusieurs tissus urbains à Séoul.	211
Tableau 11. Parc actuel des <i>tanji</i> (2009).	218
Tableau 12. Comparaison entre le parc de grands <i>tanji</i> et celui de petits <i>tanji</i> (2009).	219
Tableau 13. Chiffre moyen par rapport à l'échelle du petit <i>tanji</i>	219
Tableau 14. Conditions des <i>tanji</i> dans le quartier de Sinwol.	223
Tableau 15. Taille des logements collectifs coréens.	224
Tableau 16. Variations de fusion des parcelles, appliquées au quartier de Sinwol selon l'analyse générale du petit <i>tanji</i> de 고세범 (Koh Seah-Bum) et 안건혁 (Ahn Kun-Hyuck).	226
Tableau 17. Formes et dispositions du petit <i>tanji</i> sur les parcelles, appliquées au quartier de Sinwol selon l'analyse générale du petit <i>tanji</i> par 고세범 (Koh Seah-Bum) et 안건혁 (Ahn Kun-Hyuck).	226
Tableau 18. Distance de recul nécessaire (= la distance incorporée dans la rue).	230
Tableau 19. Largeur de la rue élargie avec la distance de recul quand n'est pas développé le <i>perimeter block housing</i> de l'autre côté.	231
Tableau 20. Profondeur de l'îlot en réalisant de la cour centrale d'au minimum 24 mètres de large quand la profondeur de l'immeuble est de 11 mètres.	231
Tableau 21. CES et COS par rapport au développement de <i>perimeter block housing</i>	231
Tableau 22. Résultat des travaux de Green Parking de l'année 2005.	244
Tableau 23. Résultat actuel des travaux d'enlèvement de la barrière du <i>tanji</i> entre 2005 et 2016.	246
Tableau 24. Résultat des travaux d'enlèvement de la barrière du <i>tanji</i> dans l'arrondissement de Yeongdeungpo.	250
Tableau 25. Surface et densité de Séoul selon le recensement de l'année 2010.	266
Tableau 26. Parc de logements selon le type de logement de Séoul.	267
Tableau 27. Conditions de la modernisation du logement selon la période. Source : SGIS https://sgis.kostat.go.kr/view/map/interactiveMap	270