

Projet de Fin d'Etudes

Réorganisation socio-spatiale à Oradea (Roumanie)

Identification et analyse des parcours
résidentiels des habitants



2015-2016

Directrice de recherche :
GUITEL Sabine

FERRARIS Alcine
LALLART Florian

Réorganisation socio-spatiale à Oradea (Roumanie)

Identification et analyse des parcours résidentiels des habitants

2015-2016

GUITEL Sabine

FERRARIS Alcine

LALLART Florian

Avertissement

Cette recherche a fait appel à des lectures, enquêtes et interviews. Tout emprunt à des contenus d'interviews, des écrits autres que strictement personnel, toute reproduction et citation, font systématiquement l'objet d'un référencement.

L'auteur (les auteurs) de cette recherche a (ont) signé une attestation sur l'honneur de non plagiat.

Formation par la recherche et projet de fin d'études

EN GENIE DE L'AMENAGEMENT

La formation au génie de l'aménagement, assurée par le département aménagement de l'Ecole Polytechnique de l'Université de Tours, associe dans le champ de l'urbanisme et de l'aménagement, l'acquisition de connaissances fondamentales, l'acquisition de techniques et de savoir-faire, la formation à la pratique professionnelle et la formation par la recherche. Cette dernière ne vise pas à former les seuls futurs élèves désireux de prolonger leur formation par les études doctorales, mais tout en ouvrant à cette voie, elle vise tout d'abord à favoriser la capacité des futurs ingénieurs à :

- Accroître leurs compétences en matière de pratique professionnelle par la mobilisation de connaissances et de techniques, dont les fondements et contenus ont été explorés le plus finement possible afin d'en assurer une bonne maîtrise intellectuelle et pratique,

Afin de valoriser ce travail de recherche nous avons décidé de mettre en ligne sur la base du Système Universitaire de Documentation (SUDOC), les mémoires à partir de la mention bien.

- Accroître la capacité des ingénieurs en génie de l'aménagement à innover tant en matière de méthodes que d'outils, mobilisables pour affronter et résoudre les problèmes complexes posés par l'organisation et la gestion des espaces.

La formation par la recherche inclut un exercice individuel de recherche, le projet de fin d'études (P.F.E.), situé en dernière année de formation des élèves ingénieurs. Cet exercice correspond à un stage d'une durée minimum de trois mois, en laboratoire de recherche, principalement au sein de l'équipe Ingénierie du Projet d'Aménagement, Paysage et Environnement de l'UMR 6173 CITERES à laquelle appartiennent les enseignants-chercheurs du département aménagement.

Le travail de recherche, dont l'objectif de base est d'acquérir une compétence méthodologique en matière de recherche, doit répondre à l'un des deux grands objectifs :

- Développer toute ou partie d'une méthode ou d'un outil nouveau permettant le traitement innovant d'un problème d'aménagement
- Approfondir les connaissances de base pour mieux affronter une question complexe en matière d'aménagement.

Remerciements

Nous tenons à remercier sincèrement Sabine Guitel et Luminita Filimon, qui nous ont encadrés tout au long de ce projet mais surtout pour nous avoir donné l'opportunité de le réaliser à Oradea et de nous avoir toujours poussés dans notre réflexion.

Nous adressons également une profonde reconnaissance envers Flavia Hatia, étudiante à l'université d'Oradea, avec qui nous avons passé beaucoup de temps, merci pour ces longues discussions et surtout pour le temps qu'elle nous a accordé pour mener à bien cette enquête. Son aide, en jouant le rôle d'interprète, nous a été précieuse pour récolter les réponses à notre questionnaire auprès des habitants d'Oradea.

Nous tenons aussi à remercier l'université d'Oradea de nous avoir accueilli pendant cinq mois, nous remercions tout particulièrement Claudiu Filimon, professeur à l'université d'Oradea, pour son aide lors de nos recherches de données statistiques et sur l'histoire de la ville, Marius Stupariu,

professeur à l'université d'Oradea, dans l'obtention de données démographiques auprès de l'institut de statistiques de Bucarest, et enfin Luviiu Bucur, professeur de SIG à l'université d'Oradea, dans l'obtention de données cartographiques pour créer une base de données SIG sur Oradea.

Puis nous tenons à remercier Corina Sec, employée à la Fondation d'Oradea, pour le temps qu'elle nous a accordé pour nous renseigner sur le déroulement des opérations de réhabilitation du centre-ville. De même, nous remercions Camelia Ciente, conseillère au service urbanisme de la ville d'Oradea, qui nous a éclairés sur l'urbanisme en Roumanie.

Enfin, nous tenons à remercier toutes les personnes que nous avons pu rencontrer lors de nos entretiens ou juste au cours de notre séjour en Roumanie et qui ont accepté de partager avec nous une partie de leur histoire à Oradea et nous ont aidés ainsi à mieux comprendre ce pays, ses citoyens et sa culture, en particulier Nicoleta, Alin, Alina.

Sommaire

Avertissement.....	4
Formation par la recherche et projet de fin d'études.....	5
Remerciements.....	6
Sommaire.....	7
Genèse du projet.....	9
Introduction	10
Partie 1 : Contexte de l'étude, la Roumanie vue depuis Oradea.....	13
<i>I Oradea sous l'empire Austro-hongrois : âge d'or de la cité 13</i>	
I.1 Développement de la ville sous l'empire.....	13
I.2 Un patrimoine Art nouveau, singularité héritée de l'empire.....	14
<i>II Oradea, le bouleversement du règne de Ceausescu15</i>	
II.1 Une idéologie : le régime communiste, « tous logés à la même enseigne ».....	15

II.2 Un projet de territoire : la politique de collectivisation.....	18
II.3 Une mise en œuvre : la systématisation des villes	21
<i>III Oradea post-communiste : une transition chaotique25</i>	
III.1 La rétrocession : une redistribution complexe des logements.....	26
III.2 Le désengagement de l'Etat dans la production de logements	27
III.3 Une législation d'aménagement et d'urbanisme cadrée mais une application conciliante	29
III.4 La conséquence de la privatisation du territoire : un développement urbain expansif	32
<i>IV Oradea, une jeune ville d'Europe.....35</i>	
IV.1 Intégration de la Roumanie à l'Europe : une transition prolongée ?	35
IV.2 Des fonds européens vitaux pour les projets urbains.....	36
IV.3 La mise en valeur du patrimoine : levier économique pour Oradea	38

V	Morphologie urbaine de la ville d'Oradea	40
V.1	Contexte géographique	40
V.2	Notion démographique	41
V.3	Organisation spatiale d'Oradea.....	44
Partie 2 : Réflexion et méthodologie.....		47
I	Problématisation et hypothèses.....	47
I.1	Prise de connaissance du sujet	47
I.2	Formulation de la problématique et des hypothèses.....	48
II	Méthode employée.....	49
II.1	Une approche terrain.....	50
II.2	Notre outil de travail : le questionnaire	51
II.3	Retour épistémologique	54

Partie 3 : Identification des parcours résidentiels au sein d'Oradea		58
I	Le centre-ville : un lieu de résidence de longue date	58
II	Les blocs : un logement toujours attractif.....	61
III	Le péri-urbain : l'individualisme	64
IV	Le mouvement dans la ville.....	67
Partie 4 : Synthèse de l'étude, analyse critique		70
I	Une organisation socio-spatiale encore homogène.....	70
II	Un espace encore peu affecté d'une valeur.....	74
III	Au nom de la liberté individuelle.....	78
Conclusion.....		80
Bibliographie.....		84
Annexes.....		88

Genèse du projet

Ce projet est né d'un croisement d'intérêt entre notre tutrice Sabine Guitel et nous même qui partions réaliser un semestre d'étude à l'université d'Oradea en Roumanie.

Sabine Guitel a participé, en 2014, à un atelier organisé par l'école Polytech Tours en partenariat avec l'université d'Oradea par l'intermédiaire de Luminita Filimon. Des élèves français et roumains se sont rencontrés à Oradea et ont travaillé pendant deux semaines sur l'étalement urbain de cette ville, encadrés par des professeurs roumains et français.

Alors que nous projetions de partir en semestre Erasmus à Oradea, nous souhaitions profiter de cette opportunité pour s'immerger davantage, et tenter d'avoir un autre regard que simplement étudiant Erasmus sur ce pays que nous ne connaissions aucunement. Par l'intermédiaire de Luminita Filimon, nous avons pris connaissance de la réalisation il y a deux ans de cet atelier, nous avons donc pris contact avec Sabine Guitel afin de pouvoir ensemble monter un projet de fin d'étude, partant sur la base de l'atelier de 2014.

Nous voulions profiter de cette expérience à l'étranger pour pouvoir y intégrer notre projet de fin d'étude et pouvoir travailler dans un contexte différent de la France.



Carte 1- Localisation d'Oradea (réalisation : Alcine Ferraris & Florian Lallart)

Introduction

« Les changements postsocialistes ne suivent pas une voie unique et prédictible vers le capitalisme, mais témoignent des variations significatives dues à l'héritage social et culturel propre à chaque pays en transition. » (Florina Gaborean, 2008)

La marque du passé communiste est encore bien présente à Oradea. Le paysage urbain est imprégné de cet urbanisme condensé, où des immeubles en préfabriqué dégradés par le temps, côtoient des palais style sécession d'un âge d'or révolu en pleine rénovation. Alors qu'en Europe occidentale l'idée d'une ville condensée est de plus en plus prégnante, en Europe orientale, l'idée d'une ville concentrée sonne comme le requiem d'une période sombre où les libertés étaient confinées, le choix limité et le silence un devoir.

Lorsque l'on compare aux autres pays de la région, l'histoire récente de la Roumanie apparaît problématique, voire gênante. Le régime communiste de Roumanie était parmi les plus répressifs, atomisant et ataviques dans son totalitarisme,

en dehors de l'URSS et de l'Albanie¹. En 1989, la révolution roumaine met fin au régime de Ceausescu, apportant avec cette chute du régime communiste de nouveaux espoirs, une nouvelle ère, une transition vers la démocratie et de nouvelles problématiques liées à la libéralisation. Les pouvoirs publics se sont retrouvés à gérer des compétences au niveau local qui pendant quarante ans étaient centralisées au niveau de l'Etat. Dépasser par cette nouvelle soif de liberté de la population roumaine, les pouvoirs publics intègrent petit à petit le besoin d'économiser l'espace, mais comment limiter un développement spatial expansif lorsque la population n'aspire qu'à la liberté individuelle fraîchement acquise ?

Ces changements de politiques brutaux en l'espace d'un demi-siècle, passant du jour au lendemain d'une gestion de l'espace maîtrisée, collective, à une gestion plus laxiste, individuelle, nous a amenés à nous interroger sur l'influence de ces changements sur les modes de vie des habitants d'Oradea. Ainsi, nous avons posé la problématique suivante : « Les changements de politiques ont-ils conduit à une réorganisation

¹ Daniel Brett, Romania old problems and new challenges, p.373, 2014

socio-spatiale au sein de la ville d'Oradea ? ». Nous avons choisi de traiter cette problématique via l'étude des parcours résidentiels de la population d'Oradea. Pour ce faire, il était indispensable de définir différentes zones spatiales, qui permettent de structurer notre recherche. Ainsi, nous avons défini : le centre-ville, qui représente principalement un habitat ancien, les blocs, qui sont les legs de la période communiste, et le péri-urbain, le résultat de la transition démocratique et libérale.

Au fur et à mesure de notre réflexion, de plus en plus de questions germaient en nous, et de cela nous nous rendions compte de la complexité d'un sujet sur l'étalement urbain dans ce contexte historiographique. C'est pourquoi notre étude, qui se voulait un travail uniquement exploratoire, s'est petit à petit enrichie une approche sociologique. Ceci pour tenter de comprendre le déroulement de l'intégration d'une idéologie libérale récente et la difficulté d'une transition depuis une société socialiste. Transition qui encore aujourd'hui n'est pas achevée. Nous avons construit notre projet de fin d'étude sur la base d'un questionnaire, qui nous a permis de traiter chacune des zones étudiées sur la même trame mais aussi d'y intégrer un traitement sur l'ensemble de la ville d'Oradea.

Ainsi notre projet de fin d'étude s'articule en quatre parties : dans la première nous posons le contexte historique, dont l'organisation spatiale est une retranscription des différentes époques, ensuite nous développerons notre réflexion ainsi que la méthodologie utilisée pour mener à bien cette étude, en troisième partie nous présenterons notre travail de terrain et les résultats auxquels nous avons abouti. Enfin en dernière partie, nous exposerons les différentes analyses de notre étude, un retour critique sur cette étude et expérience de travail dans un contexte étranger et proposerons des pistes de réflexion pour de futures recherches.

« Cet esprit d'intolérance - maladie de l'enfance de la démocratie - donne l'image d'une société et d'un système politique qui essaient de brûler les étapes historiques, d'obtenir en quelques années ce qui a été attendu un demi-siècle. Une intolérance partiellement constructive, mais très corrosive, qui donne la couleur des crispations, des faux-pas et même des succès de la transition roumaine »

Cristian Bocancea, 1998



Figure 1- Photo piata Unirii (source : Adam Freundlich)

Partie 1 : Contexte de l'étude, la Roumanie vue depuis Oradea

Pour comprendre la configuration de la ville, son organisation socio-spatiale à l'heure actuelle et les questions en matière d'urbanisme que celle-ci soulève, il est important d'étudier l'histoire de la ville d'Oradea. Dans cette partie, nous retracerons le développement de la ville d'Oradea, son évolution durant quatre époques déterminantes : l'Empire Austro-Hongrois, la période communiste, la transition post-communiste et l'entrée dans l'Union Européenne. Ces quatre périodes font référence à des contextes politiques différents, et même en totale contradiction. Nous cherchons à comprendre leurs éventuelles interventions dans la « fabrique de l'urbain », dans la gestion de l'espace plus généralement. Dans le dernier chapitre, nous nous intéresserons aux impacts de ces différentes périodes sur la morphologie de la ville d'Oradea ainsi que sur son organisation actuelle tant sur le plan démographique que spatial.

I *Oradea sous l'empire Austro-hongrois : âge d'or de la cité*

Située au carrefour des routes commerciales de grande importance, dans une région entre les montagnes et les plaines, Oradea a représenté, pendant longtemps, la principale porte d'entrée de l'Occident. Cette position favorable permit à la cité, qui ne représentait alors qu'une forteresse (la citadelle actuelle), de prospérer durant le Moyen-Âge.

I.1 Développement de la ville sous l'empire

En 1692, après 30 ans d'occupation ottomane, les Austro-Hongrois prirent la toute petite citadelle mais les combats furent tellement intenses qu'ils détruisirent la quasi-totalité de la forteresse. Ce n'est qu'au XVIII^{ème} siècle, sous l'empire austro-hongrois, qu'elle commença à s'étendre au-delà de ses remparts. L'ingénieur vénitien Franz Anton Hillebrandt redessina celle-ci dans le style baroque, en témoigne le musée Țării Crișurilor ou encore le palais de l'évêché. L'arrivée du chemin de fer au cours du XIX^{ème} amena la ville à l'ère de l'industrialisation et permit une connexion directe entre Vienne et la Transylvanie au sein de ce vaste empire. Parallèlement, une communauté juive vit le jour, elle ne cessera de grandir

pour devenir au XXème siècle l'une des plus actives culturellement et économiquement d'Autriche-Hongrie.



Figure 2- Synagogue orthodoxe à Oradea, construite en 1890 par l'architecte Bach Nandor avec une capacité de 1050 personnes

1.2 Un patrimoine Art nouveau, singularité héritée de l'empire

Cette position, au sein de l'empire mais à la frontière de l'espace roumain et de l'Europe centrale a contribué à la construction d'une ville multiculturelle aux influences diverses. L'une des traductions visibles de cette multi culturalité se retrouve au niveau architectural. La ville d'Oradea porte la marque d'un courant très particulier et indissociable d'une période, la fin du XIXème siècle: l'Art Nouveau. Deux grands courants Art nouveau cohabitent à Oradea, l'un d'origine

hongroise qui s'inspire du folklore et joue sur les courbes et les motifs floraux, l'autre plus typé roumain est plus strict, plus géométrique et se rapproche de la Sécession viennoise. Elle a été le terrain de jeu pour de nombreux architectes de l'empire qui ont créé de véritables petits palais, témoignant de l'essor économique de la ville à cette époque. Ces riches heures sont notamment liées au dynamisme de la communauté juive d'Oradea. Le passage de l'Aigle Noir, ou Vuturul Negru, est sans doute le bâtiment Art Nouveau le plus emblématique de la ville. Bâti entre 1907 et 1909 par les architectes juifs hongrois, Marcell Komor et Dezso. Bâti pour abriter les cabinets de deux avocats juifs hongrois Dr. Kurlander Ede et Dr. Adorjan Emil, il abrite aujourd'hui de nombreux cafés et clubs représentant le point névralgique de la vie nocturne de la ville.



Figure 3- Le passage de l'aigle noir, Oradea



On peut également prendre comme exemple la maison d'Adorjan II, deuxième bâtiment commandé par Emil Adorjan. L'architecture est symétrique avec une façade richement décorée et des balcons en fer forgé aux motifs floraux et végétaux. Construit en 1904 par Ferenc Sztarill, et imaginé par Dezso Jakab et Marcell Komor, il est un témoignage de l'âge d'or qu'a connu Oradea au début du XX^{ème} siècle et de la richesse architecturale que possède cette ville.



Figure 4- Maison Adorjan II, Oradea

II *Oradea, le bouleversement du règne de Ceausescu*

Rapidement après la fin de la Seconde Guerre Mondiale, le communisme a été institué en Roumanie comme il le fut dans une grande partie de l'Europe Centrale et de l'Est. Dans le processus, le contrôle communiste est construit par le biais des organes répressifs de la période d'avant-guerre qui ont permis les excès du règne de Nicolae Ceausescu dans les années 1970 et 1980.

II.1 *Une idéologie : le régime communiste, « tous logés à la même enseigne »*

En 1965, N. Ceausescu est élu par le Comité central secrétaire général du parti communiste roumain. Il devient ainsi le nouveau leader de la République Socialiste de Roumanie. S'inscrivant dans la continuité idéologique de son prédécesseur, Ceausescu ajoute au marxisme-léninisme la symbolique identitaire d'ordre national. Cette idéologie est qualifiée par l'historienne française Catherine Durandin de « national-communisme » (1995).

Cette fusion des symboles permet à Ceausescu de légitimer son pouvoir qui peut être rejeté par la population, en

s'appuyant sur des personnages historiques du passé, tel que le roi des Daces en antiquité ou encore les princes des pays roumains pendant l'ère médiévale.

Le régime de Ceausescu est caractérisé par :

Politique	▪ <i>Parti unique</i> ▪ <i>Structure pyramidale (du comité central aux structures locales du parti)</i>
Economique	▪ <i>Planification d'Etat aussi bien sur les orientations macro-économiques que sur la production, la distribution et la consommation</i> ▪ <i>Interdiction de toute forme d'autogestion</i>
Logistique	▪ <i>Présence massive de la police politique (« Securitate »)</i> ▪ <i>Surveillance de la population</i>
Social	▪ <i>Contrôle des activités culturelles, des médias, des droits des citoyens et de ses déplacements</i> ▪ <i>Censure</i> ▪ <i>Egalité et homogénéité sociale</i>

Tableau 1- Organisation du pouvoir sous Ceausescu. (Réalisation : Florian Lallart & Aline Ferraris)

Dans son essai « *Histoire de la nation roumaine* », Catherine Durandin distingue trois « modes de relation au politique », qui permettent de mieux appréhender la relation

idéologique avec le peuple pendant la période du communisme en Roumanie :

- La période de « **révolution** », marquée par la transformation des institutions en 1948 et 1952, le lancement de la politique de collectivisation en 1949 et l'initiation d'une industrialisation massive à partir de 1950,
- La période de « **normalité socialiste** », qui confirme pendant les années 60 les courants et programmes lancés lors de la décennie précédente, le projet économique est fondé sur l'idéologie,
- La période de « **faillite d'un volontarisme industrialiste** » à partir du début 1970, qui est vécu comme une crise dont l'idéologie de Ceausescu a une part importante de responsabilité car perçue de plus en plus comme un outil de légitimation du pouvoir et de celui des élites.

La conception de la société socialiste est rappelée par Ceausescu lui-même lors du IX congrès du Parti Communiste Roumain en 1965 :

« La croissance continue des forces de production, le caractère socialiste de l'économie imposent la planification, la direction et l'initiative centralisées, unifiées, dans tous les domaines d'activité pour développer harmonieusement toute la société. Le principe du centralisme démocratique, principe fondamental de l'activité de l'Etat, assure l'amélioration et la concentration de toutes les forces en une seule direction, pour un seul but, l'épanouissement continu de l'économie, de la science et de la culture, le progrès de la vie sociale »

Les principaux penseurs de l'idéologie communiste, Marx, Engels et Lénine - et à l'occasion Staline aussi, avant 1928 - ont distingué des étapes successives pour la société communiste : tout d'abord un stade basique, généralement appelé « socialisme », pendant lequel il n'y aura ni production de marchandises, ni classes, mais dans lequel l'accès aux biens de consommation d'un individu serait toujours strictement évalué en fonction de la quantité de travail, mesurée en heures, fournie par l'individu concerné ; ensuite viendrait un stade plus avancé, généralement appelé « communisme », dans lequel la satisfaction des besoins de chacun serait calculée

indépendamment de toute évaluation exacte du travail accompli. Marx a nommément établi cette différence de base entre ces deux étapes du communisme dans sa « critique du programme de Gotha ». Cette nuance est aussi développée tout au long de l'ouvrage « L'Etat et la révolution » de Lénine.

Pour décrire ces deux phases plus spécifiquement, nous pouvons expliciter le socialisme comme une forme d'organisation de la société où la production est socialisée, où il existe une répartition égalitaire des richesses, mais où subsistent certains aspects de la société actuelle : propriété privée limitée, argent, Etat, oppression. Tandis que le communisme est une société sans classe et sans Etat, où chacun participe selon ses capacités et reçoit selon ses besoins. C'est une association libre des producteurs. Toute décision, du local à l'international, est prise dans un grand cadre de liberté, sous le contrôle des populations. Arriver à cette phase nécessite du temps : il faut de grandes capacités de production, un important temps libre pour garantir la participation de tous aux décisions, et des changements dans les rapports sociaux et humains.

II.2 Un projet de territoire : la politique de collectivisation

«La ville soviétique doit être honnête et simple dans ses formes, comme est honnête et simple la classe ouvrière; diversifiée, comme l'est la vie; seuls les éléments dont sont composés les édifices doivent être standardisés et non les édifices eux-mêmes; économique dans le matériau utilisé et l'entretien et non dans l'espace et le volume; joyeuse, comme l'est la nature. Enfin, elle doit être commode, claire, hygiénique.» *Nikolai Milioutine (2002, p.106)*

L'urbanisation a souvent été citée dans la propagande officielle. Dans l'historiographie récente de la Roumanie, l'idéologie derrière le processus est appelé « restructuration urbaine ». La façon dont le régime communiste a cherché à redéfinir les villes doit être traitée de la perspective de communisation de la Roumanie comme centralisation de la société. Si l'agressivité de la collectivisation s'est manifestée dans la manière dont les roumains ont été poussés à travailler, elle devait être transposée aussi dans le mode de vie. La centralisation du logement est donc basée sur cette idéologie.

Il y avait deux objectifs principaux à cette politique : le premier était de permettre d'établir un contrôle des autorités sur

la population. L'autre était une tentative de perpétuer le régime communiste aussi longtemps que possible dans le futur, en reconstruisant les villes, par la création de nouveaux bâtiments culturels et politiques, ainsi que des monuments.



Figure 5 - Photo de Norilsk (Russie), exemple d'urbanisation soviétique. (Source : *romanian cities and socialist urbanism*, Cristian Culiciu, 2015)

En Roumanie, la propagande derrière « le nouvel urbanisme » est devenue, directement après la guerre, un sujet commun dans la presse roumaine, le discours politique et même dans les films et les chansons (Cristian Culiciu, 2015). Le besoin de reconstruire les logements endommagés suite à la

seconde guerre mondiale était devenu, à ce moment-là, un élément fondamental de la « construction du socialisme ». Petit à petit, le besoin de nouveaux logements est devenu une conséquence de l'industrialisation forcée. Dans la pensée des leaders communistes, la seule solution pour résoudre le problème était de construire des rangées d'immeubles.

Il y a eu, en Roumanie, deux grandes étapes de construction de blocs. Une grande partie a été construite pendant les années 1950 et 1960, sur des terrains vierges, d'anciennes fermes en périphérie des villes et en leur sein. Il s'agissait à ce moment-là de quartiers pour la classe ouvrière, construits spécialement pour les employés des industries, organisés autour des sites industriels, dans un système de « cvartal » (immeubles), avec des bâtiments standards, identiques, avec peu de détails architecturaux, tous dans le style soviétique. Ensuite, après 1970, la tendance était de démolir les vieilles maisons et de construire de nouveaux immeubles sur le terrain.

Si l'on compare l'évolution de la population urbaine et celle rurale durant la période communiste (Tableau 2), on observe que la population urbaine a augmenté et est devenue en 1989 majoritaire. C'est l'industrialisation massive qui a

encouragé les migrations de la population vers les villes. De plus, l'augmentation de la population urbaine est liée à une forte augmentation globale de la population, conséquence des programmes pro-nataliste mis en place sous Ceausescu. La construction de nouveaux logements pour répondre à la croissance démographique encouragea la population à se déplacer vers les villes.

Date	Population totale (en millions d'hab)			Pourcentage	
	<i>RPR</i>	<i>Urbain</i>	<i>Rural</i>	<i>Urbain</i>	<i>Rural</i>
1948	15,9	3,7	12,1	23,4%	76,6%
1956	17,5	5,4	12	31,3%	68,7%
1960	18,4	5,9	12,5	32,1%	67,9%
1970	20,25	8,25	11,99	40,8%	59,2%
1979	22,04	10,73	11,31	48,7%	51,3%
1985	22,72	11,37	11,35	50,0%	50,0%
1989	23,15	12,31	10,83	53,2%	46,8%

Tableau 2- Proportion des habitants en Roumanie. (Source : Popular Republic of Romania Statistical Yearbook, 1961, 1980)

Investissement		Nombre de logements construits	
1950	2,7 millions de lei	1951	5736
1956	907 millions de lei	1955	15 517
1960	1,58 milliards de lei	1960	30 026
1970	2,994 milliards de lei	1970	96 295
1979	18,409 milliards de lei	1979	179 244
1985	20,4 milliards de lei	1981-1985	655 478
1989	19,4 milliards de lei	1989	54 979

Tableau 3- investissement et nombre de logement construits pendant la période communiste. (Source: Popular Republic of Romania Statistical Yearbook, 1980; Romanian Statistical Yearbook 1991)

Les chiffres (Tableau 3) montrent que les sommes investies dans la construction de nouveaux appartements étaient croissantes d'années en années. Usuellement, ces montants étaient votés au Congrès du Parti Communiste roumain. Les statistiques officielles copient plus ou moins les attentes du gouvernement. Les besoins étant de plus en plus grands, la systématisation du pays devait être terminée rapidement pour répondre à cette demande croissante et attendue par les politiques de natalité.

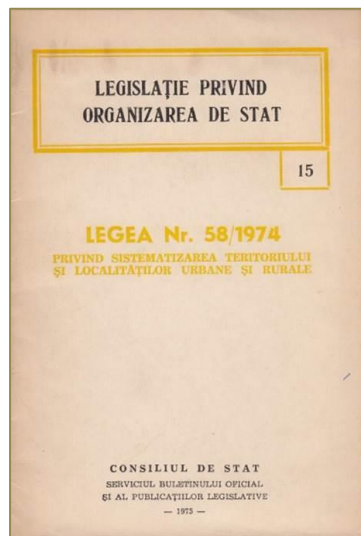
Pour beaucoup de personnes, ce processus, appelé systématisation urbaine, signifiait quitter leurs maisons, souvent construites par eux-mêmes, et déménager dans un endroit complètement différent, dans des appartements de faible

qualité. D'un autre côté, il y avait des cas où les familles déménagées d'un logement insalubre, sans le confort urbain. Le choix du logement et du lieu n'appartenaient plus aux roumains mais étaient régis par l'Etat, par le parti communiste. Les blocs étaient construits pour loger les ouvriers, ils se voyaient placer dans un logement près des usines, conçu pour recevoir des familles entières. Ils étaient attribués en fonction de critères sociaux (le nombre d'enfants, marié ou non, etc.). Les maisons et immeubles des centres villes ont été nationalisés et ont été redimensionnés en fonction des besoins de la population vivant à l'intérieur. Des maisons ont été fractionnées en plusieurs logements, en fonction des surfaces de vie établies par l'Etat. Les propriétaires de grandes maisons se sont vus alors annexés d'une partie de leurs biens au profit d'une autre famille qui avait besoin d'un logement. Ainsi, la répartition des habitants au sein des villes était faite et régie par le pouvoir communiste. Cette absence de choix du lieu de vie et du logement par les roumains a alors conduit à une répartition de cette population suivant leurs besoins et non en fonction de critères économiques. L'Etat communiste était le seul gérant de l'espace et façonné les villes selon l'idéologie communiste, chacun contribue selon ses capacités et reçoit selon ses

besoins. On a pu observer une certaine homogénéité socio-économique au sein de l'espace urbain, de part une absence de classe, une absence de trop grands écarts entre les salaires et d'une maîtrise et gestion de l'espace par l'Etat.

II.3 Une mise en œuvre : la systématisation des villes

II.3.1 Le principe de systématisation



La plus importante loi concernant l'urbanisation et la systématisation urbaine est la loi 58/1974, aussi connue comme la loi de la systématisation de la ville, qui met en œuvre les décisions prises lors du dixième Congrès du Parti Communiste ou la Conférence Nationale en juin 1972.

Cette loi stipule une restriction du périmètre constructible des villes. Le besoin officiel était de corrélérer le mode de développement d'une ville avec celui des localités autour d'elle, ainsi l'industrie locale pouvait utiliser des matières premières dans son environnement immédiat. Le but ultime de la loi était de réduire la surface construite, pour permettre aux espaces agricoles de se développer.

Ainsi, les villes roumaines pourraient se développer uniquement à l'intérieur de la zone constructible qui a été défini, aucun bâtiment ne pouvait être construit en dehors de cette limite, seulement par décret présidentiel. Cela signifiait que le seul moyen d'assurer un logement pour la population était en augmentant la densité de population, c'est-à-dire en construisant « logement sur logement », dans des immeubles faits d'appartements identiques.

Figure 6- Publication de la loi n°58/1974.
(Source : Romanian cities and socialist urbanism, Cristian Culicui, 2015)

II.3.2 Les différents schémas de systématisation à Oradea

La systématisation a introduit le concept de développement par étape des villes, en prenant en compte la population active qui évolue. Les premiers schémas sont préparés entre 1952-1958 servants de base aux nouveaux chantiers. Le premier schéma de systématisation pour Oradea est établi en 1960 par un institut d'ingénierie central - ISCAS Bucarest - . La population est alors de 105 000 habitants. Dix ans plus tard, le second schéma de systématisation est réalisé par l'ISRART Bucarest, la ville compte 138 000 habitants. A cette date (1970), il a été décidé de déterminer plus exactement le développement de la ville. En 1976, le schéma de systématisation est réalisé localement par l'IPJ de Bihor, la population est de 156 000 habitants et la ville s'étend sur 2 787 ha.



Figure 7- Photo de Calea Aradului, 1986. (Source : <http://www.oradeainimagini.ro>, 2013)

Oradea est le résultat de la systématisation de son industrie. Les nouvelles entreprises dans la zone industrielle sur la route Borsului (Nord-Ouest) ont commencé à attirer dans les années 1960 les travailleurs de différentes parties extérieures à Oradea, ce qui a augmenté de façon significative le besoin de logement. Le premier projet de systématisation d'Oradea selon les principes communistes est lancé en 1960, sur la base de ce plan, les premiers blocs d'appartements sont construits dans la zone Ouest (Rogerius), le long de la route 1 Mai, autour du parc du 1 Décembre et de la place Bucarest. L'esquisse de la systématisation de la zone Ouest (Zona Vest) a été réalisée en 1959, impliquant un total de 38 700 logements, tous réalisés en blocs, sur une surface de 260 ha.

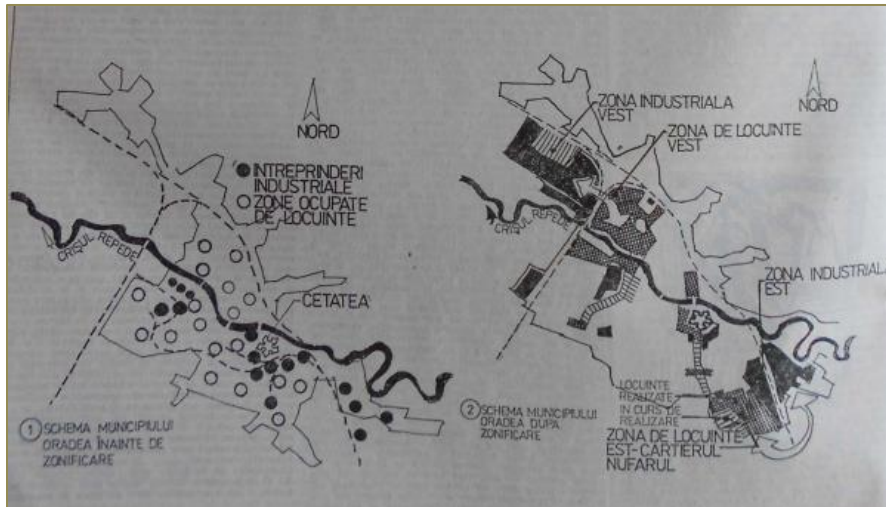


Figure 8- Zonage municipal, 1983 (Source : Romanian cities and socialist urbanism, Cristian Culiciu, 2015)

Pendant les années 60, des micros zones ont été construites dans d'autres quartiers de la ville, tout particulièrement sur du foncier vierge, permettant ainsi de combler deux désirs du régime : résoudre la crise du logement, mais aussi moderniser l'aspect de ces quartiers.

Les premiers blocs sont construits à Oradea en 1957 sur Strada Decebal n°5 (près du pont). La faible densité de ces zones a imposé l'idée à l'avenir de réaliser des blocs de logement plus haut, R+4 à R+8, regroupés dans de grands ensembles. Les blocs construits dans les années 1960 sont par la suite adoptés comme forme d'organisation type. Posant ainsi

les bases de la structure géométrique de la rue, l'agencement symétrique de blocs selon le périmètre, en dépit des exigences naturelles du terrain, d'orientation de propriété, etc. Les équipements commerciaux sont généralement situés dans la rue et les espaces sociaux à l'intérieur des blocs.

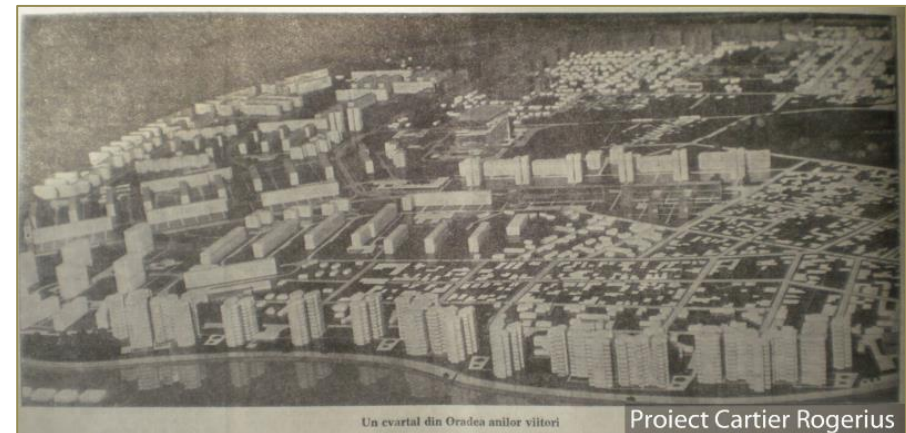


Figure 9- Projet de systématisation du quartier Rogerius. (Source : <http://www.oradeainimagini.ro>, 2013)

Considérant que les techniques traditionnelles de construction ne permettaient pas de réaliser le nombre croissant de logements planifiés, il y a eu une industrialisation des méthodes de construction. Les éléments du bâtiment sont imprimés, les bâtiments sont conçus d'après certaines directives du projet, limitant les possibilités de conception. Une autre étape consistait à utiliser des éléments préfabriqués

comme pour les grands bâtiments, assemblés sur le chantier, offrant une plus grande productivité mais réduisant encore les possibilités de conception.

Enfin, en mettant en place des usines de préfabriqués, l'industrialisation complète et la production en série est atteinte dans la construction. Les bâtiments sont devenus des produits industriels. En construisant à Oradea des « usines à maisons », le régime est arrivé à la réalisation d'ensemble de blocs avec de larges panneaux préfabriqués. Ainsi, pendant les années 80 sont réalisés une série de quartiers, composés en grande partie de blocs identiques, répétés à l'infini. Ils ont été faits dans la zone de Decebal, Stefan Cel Mare, Nufarul, Calea Aradului, Iosia. A ce moment-là, la population d'Oradea est de 230 000 habitants. Cette population est logée dans environ 73 000 logements dont 59 000 sont des logements collectifs. Parce que ces logements ne sont pas satisfaisants d'un point de vue esthétique, les architectes cherchent à les « cacher », les bâtiments construits sur les voies principales sont généralement plus hauts, avec des espaces commerciaux au rez-de-chaussée.



Figure 10- Photo du quartier Nufarul, 1980. (Source : <http://www.oradeainimagini.ro>, 2013)

Dans le centre, plusieurs bâtiments résidentiels ont été faits, où les architectes ont essayé de concevoir des bâtiments qui s'harmonisent et sont intégrés dans l'architecture traditionnelle existante. Les exemples sont les bâtiments strada Republicii, strada Maréchal Antonescu, piata Republicii (près de la maison de la mode), complétant la rive du Crisul.



Figure 11- Photo du complexe Mercur, strada Republicii, 1978. (Source : <http://www.oradeainimagini.ro>, 2013)

La population de la ville est en croissance constante, avec la construction de nouveaux quartiers, il a été indispensable de construire des structures socio-culturelles adéquates. De nombreuses installations ont été faites : crèches, jardins d'enfants, écoles, dispensaires, gymnases, via des projets types. Ce processus de systématisation d'Oradea a continué de 1970 à 1980, il se prolonge dans les années 1990 pour quelques projets de construction ayant commencé avant la chute du

régime socialiste, et ont été achevés pour quelques-uns dans les années 2000.

III *Oradea post-communiste : une transition chaotique*

La chute du régime de Ceausescu, en décembre 1989, provoque une série de changements dans tous les domaines, tant sur le plan idéologique qu'économique. Cette transition d'un modèle communiste avec un système centralisé à un modèle libéral avec une économie de marché conduit à l'adoption d'un nouveau cadre législatif et réglementaire. Ce dernier ne se sera pas non sans incidence, il engendrera des impacts sur des domaines variés comme l'économie (privatisation), le politique (pluralisme) ou encore les territoires (paysage roumain, développement des villes) (Corneliu Iatu, 2007).

III.1 La rétrocession : une redistribution complexe des logements

La transition démocratique s'est accompagnée de la rédaction d'une nouvelle constitution où les libertés et droits individuels ont une place majeure. La légalisation de la libre circulation et du droit à la propriété vont être les points de départ d'un libéralisme calqué sur celui des sociétés d'Europe de l'Ouest. « La chute du communisme s'est traduite par l'élimination des restrictions à la mobilité humaine » (Filimon et al., 2013), chaque citoyen roumain a désormais le droit de choisir librement son lieu de résidence, d'accéder à la propriété et ce pour un ou plusieurs logements. L'occupation d'un logement n'est plus restreinte à un seul logement, ce qui a conduit à l'apparition de résidences secondaires dans le paysage roumain.

Ce retour à la propriété privée a conduit les gouvernements post communistes des 1990 à procéder à une vaste politique de privatisation des logements et des biens de production et à une décollectivisation des terres agricoles. Cette rétrocession des terres a débuté en 1991 avec la promulgation de la loi foncière 18/1991, puis complétée et modifiée par la loi 169/1997, la loi 1/2000 et la loi 247/2005 et

conduit à la création d'une multitude de petites exploitations privées de très faibles superficie.

Entre 1990 et 1993, le parc du logement appartenant à l'Etat a été vendu aux locataires-occupants à un prix très intéressant, sur des critères liés à l'ancienneté, la structure, la catégorie et la taille du logement. Un versement initial de 10% était exigé, combiné à un prêt souple offert par l'Etat pour couvrir le reste, le prêt étant garanti par une hypothèque sur le logement. Par la suite, l'inflation élevée au milieu des années 1990 a rapidement érodé le coût initial des remboursements de prêts, en avantageant de nouveau les acheteurs. De plus, ils ont pu bénéficier d'une exonération de taxe immobilière pendant une période de 10 ans. La privatisation de masse a eu comme conséquence une augmentation de la part du logement privé, passant de 67,3% en 1990 à plus de 96% aujourd'hui.

1990	1993	1999	2002	2011
67,3%	90%	94,6%	95%	96,6% ²

Tableau 4- évolution de la part de propriétaires en Roumanie entre 1990 et 2011 (source : habitat urbain, réalisation : Aline Ferraris & Florian Lallart)

² Habitat Urbain

Le processus de rétrocession des logements nationalisés à partir 1945 à leurs propriétaires ou héritiers est quant à lui lent, sinueux et toujours d'actualité en Roumanie. Il s'agit généralement de maisons de ville avec des cours communes présentant parfois une forte valeur patrimoniale. Les lois 61/1990 et 85/1992 sur les rétrocessions ont été contournées par la loi 112/1995 qui a privilégié la vente des appartements et des maisons nationalisés à leurs locataires actuels à des prix très avantageux, quand bien même ces logements étaient réclamés par leurs anciens propriétaires. En effet, les restitutions étaient faites soit en nature soit en compensation financière (lorsque le logement est déjà occupé). Mais les locataires habitant ces appartements sont protégés par la loi (Ordonnance gouvernementale d'urgence n°190/1999). Un contrat de bail d'une période de cinq ans doit être signé et peut être reconduit, ce qui leur permet de rester dans les lieux. Les locataires ne peuvent être relogés durant cette période que si leur est offert une alternative convenable de logement, que ce soit de la part du propriétaire ou de l'autorité. Ce texte a ensuite été modifié sous la pression de la cour européenne des droits de l'homme par la loi 10/2001 sur la restitution des biens et immeubles confisqués. La rétribution de ces logements est

donc complexe et certains logements font encore l'objet de litige entre l'ancien propriétaire qui a pu mettre un certain temps à se faire connaître et les locataires mis de force dans ces logements durant la période communiste. Cette loi (Loi N°10 de 2001) permettant aux anciens propriétaires de récupérer leurs biens pris par l'Etat communiste en 1948 est donc très controversée. On estime à seulement 1%³ les anciens propriétaires qui auraient finalement profité de cette loi.

III.2 Le désengagement de l'Etat dans la production de logements

L'accès au logement pour tous a été un des points d'or de la pensée communiste en Roumanie. L'Etat était directement engagé dans la production de logement, nous avons précédemment évoqué les politiques de logement et leur empreinte sur les villes roumaines. L'Etat représentait le gestionnaire de l'ensemble du parc de logement du pays, comprenant les logements privés nationalisés en 1945 et logement standard social construits ultérieurement. L'ensemble de ce fond était administré par des entreprises d'Etat chargées

³ Habitat Urbain

de la collecte des loyers, de l'entretien et des éventuels réparations et travaux grâce aux subventions reversées par le budget central. Cependant, du fait de l'amplification du programme de construction de logements, les financements destinés à l'entretien ont progressivement diminué.

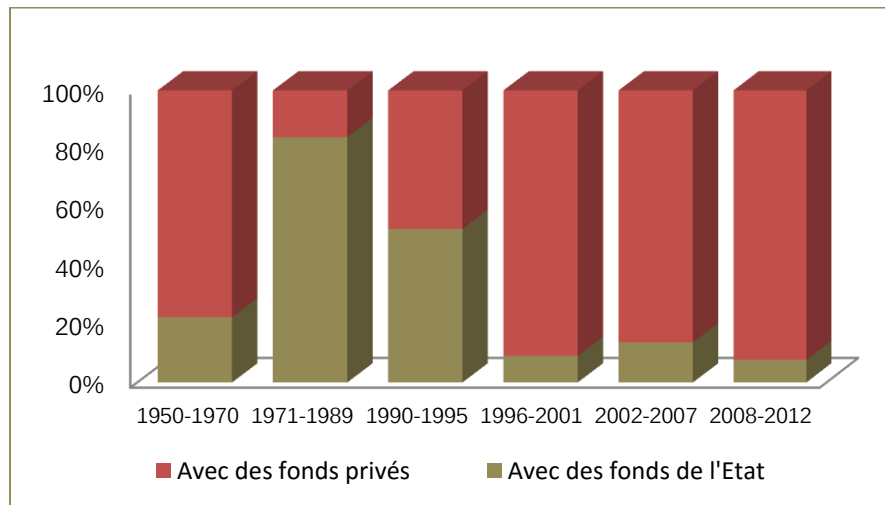
Avec la chute du régime de Ceausescu et la disparition de cette idéologie communiste, les gouvernements post-1989 ont eu des problèmes à gérer cet « héritage communiste ». Les logements privés, laissés entre les mains de leurs propriétaires après la nationalisation (et qui représentait alors environ 30% du fond d'habitation urbain) étaient alors vétustes, dégradés. En dépit du charme et de leur localisation dans des quartiers agréables, ce fond a souffert d'une dégradation continue. L'Etat central n'y est pas intervenu, ni pour la réhabilitation et ni pour l'entretien faute de moyens financiers. En général, il est resté au niveau de confort du moment de sa construction (entre 1900 et 1940). Ceci a conduit le nouveau gouvernement post-communiste à mener une politique de privatisation de masse du parc de logements d'Etat.

Le passage de la gestion centralisée et « paternaliste » du régime communiste à la gestion « privée » d'une économie de marché a été, et est toujours, très difficile pour les ensembles

d'habitation collective. Aujourd'hui, les politiques et les professionnels essayent de trouver la définition d'un nouveau type de gestion : « les copropriétés ». Comme la plupart des propriétés ont été achetées à prix symboliques, peu des propriétaires ont calculé ou connaissent la véritable valeur du patrimoine acquis. De même, qu'ils n'ont pas eu conscience des impératifs de réparations et d'entretien que nombre de ces propriétés exigeaient, ni des responsabilités qui leur avaient été ainsi transférés.

Le parc de logement roumain est désormais très majoritairement détenu en propriété privée, l'Etat s'étant massivement désengagé du secteur. A la suite de la dénationalisation massive qui a eu lieu en 1992, lors de la vente des appartements aux locataires-occupants, 92,7% du fond locatif collectif est aujourd'hui détenu en copropriété. Des restrictions sur la vente et la location ont été définies sans pour autant que soit mis en place un réel système de contrôle. Quant au logement social public, il ne représente aujourd'hui que 2,3% du parc national. Après 1990, lorsque la propriété de l'Etat a été transférée vers les administrations locales, le gouvernement central a coupé les investissements pour la construction nouvelle et pour l'entretien du parc existant. En

effet, la part de financement de l'Etat dans la production de logement a fortement diminué après la chute du communisme comme en témoigne le graphique ci-dessous.



Graphique 1- Evolution de la répartition entre fonds publics et fonds privés du financement de la construction de maisons entre 1950 et 2012 (source : INS ; Dan et Dan, 2003)

III.3 Une législation d'aménagement et d'urbanisme cadrée mais une application conciliante

III.3.1 Contexte législatif global

Depuis 1990 et la chute du régime communiste, la Roumanie a dû reconstruire tout son contexte juridique et institutionnel. Tout d'abord, cela a commencé par l'abrogation de la loi 58/1974 sur la systématisation des localités urbaines et rurales. Ensuite, la promulgation de la loi n°50/1991 et n°69/1991 qui ont permis respectivement de cadrer l'autorisation des constructions et d'apporter des mesures concernant les logements pour la première, et de mettre en place la décentralisation via le développement de l'administration publique locale pour la seconde.

Il y a après ces lois un « vide législatif » (G. Pascariu, 2007), jusqu'en 2001, lorsque la loi n°350 concernant l'aménagement du territoire et l'urbanisme est promulguée. Une autre loi, n°215/2001 qui reprend et actualise l'administration publique locale, est aussi promulguée en 2001. Ces deux nouvelles lois de 2001 sont apparues dans un contexte d'harmonisation législative avec l'Union Européenne.

La loi n° 350/2001 fait une distinction entre les documents d'aménagement du territoire qui définissent les stratégies et les orientations au niveau national (PATN), régional (PATZ) et département (PATJ) et des documents d'urbanisme réglementaire à l'échelle communale (PUG), zonal (PUZ) et parcellaire (PUD).

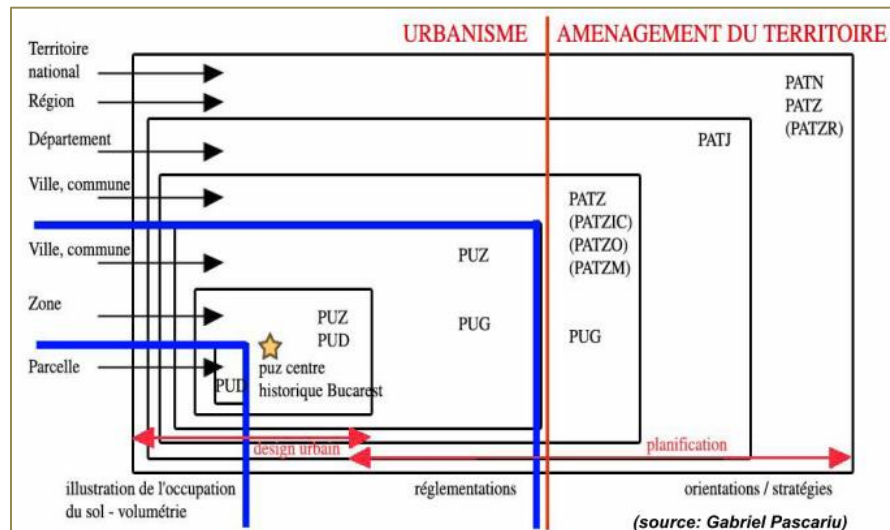


Figure 12- Cadre législatif et institutionnel de la planification spatiale roumaine. (Source : G. Pascariu, 2004)

III.3.2 Articulation entre les différents documents d'urbanisme

Si initialement le législateur prévoyait une hiérarchisation nette des documents, impliquant une articulation et une subordination aux orientations du niveau supérieur, dans la réalité, ces documents de planification (en particulier les PUG, PUZ et PUD) sont relativement « autonomes »⁴.

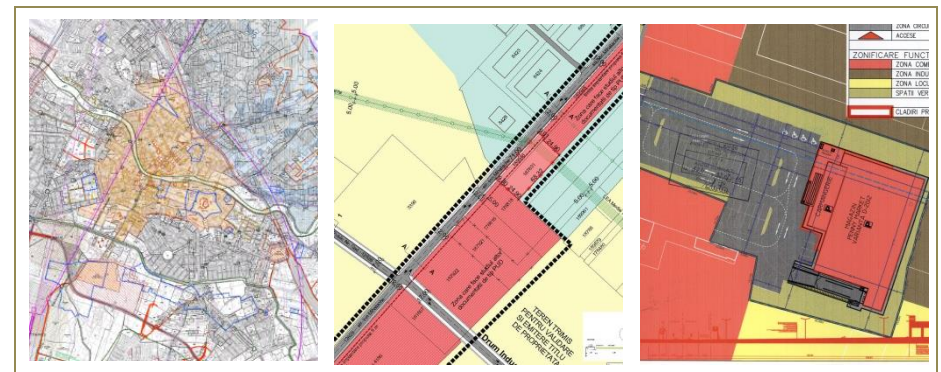


Figure 13- De gauche à droite, exemple de PUG, PUZ et PUD à Oradea. (Source : mairie d'Oradea, 2015)

⁴ Communication, « Quelle maîtrise de l'étalement urbain en Roumanie : réflexion à partir du cas d'Oradea » S. Guitel, C. Savourey, J-P. Carrière, L. Filimon ; 2014

Le PUG est à la fois un document d'aménagement du territoire de par son caractère directeur, mais aussi un document d'urbanisme de par son contenu réglementaire. Il correspond à un document intermédiaire, qui est une transposition directe des documents stratégiques au niveau des plans d'urbanismes locaux. Chaque localité doit établir un tel plan et doit aussi l'actualiser au terme de cinq à dix ans. Il constitue « la base légale » pour la programmation et l'action urbaine locale. Le PUG contient des réglementations à court, moyen et long terme pour l'ensemble du territoire local. À court terme, il s'agit d'établir et délimiter l'intravilan (territoire constructible ou construit) sur le territoire de la municipalité, de définir l'utilisation des sols et le zonage fonctionnel. À moyen et long terme, le PUG invite à intégrer aussi l'évolution future du territoire, les directions de développement fonctionnel, etc.

Le PUZ a un caractère de réglementation plus spécifique. Il contient des réglementations qui concernent la zone de l'organisation du réseau routier, de l'organisation architecturale et urbanistique selon les caractéristiques de la structure urbaine, le mode d'utilisation des sols, etc. Son élaboration est obligatoire pour les centres historiques, les parcs industriels. Implicitement, la loi fait une distinction entre

les PUZ obligatoires et les PUZ facultatifs. Ces derniers peuvent être considérés comme les outils d'un urbanisme dérogatoire car ils dérogent aux prévisions du PUG (art. 32 de la loi n° 350/2001) ainsi que de certaines règles du règlement général urbanistique qui visent l'emplacement des constructions et leur alignement (art. 23) ou bien le régime de leur hauteur (art. 31).

Le PUD a exclusivement un caractère de réglementation spécifique à une opération. Il assure les conditions d'emplacement, les dimensions et la conformité légale sur une ou sur plusieurs parcelles adjacentes, sur un ou plusieurs emplacements, en corrélation avec le voisinage. Il convient de préciser que les PUD sont seulement élaborés pour la réglementation détaillée selon les prévisions des PUG et des PUZ et pour établir les conditions spécifiques à la construction.

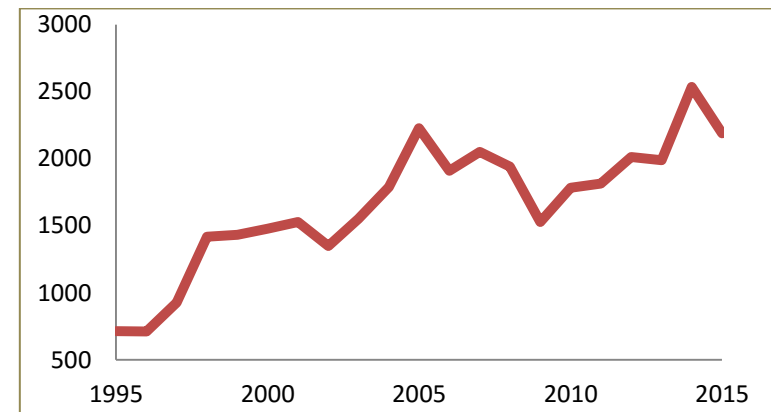
L'insuffisance des moyens financiers, matériels, ou autre, de certaines municipalités, a conduit le législateur à permettre que l'initiative de l'élaboration des documents d'aménagement du territoire et d'urbanisme appartienne non seulement aux collectivités locales ou au gouvernement mais aussi aux personnes physiques ou morales qui « sont intéressées par l'aménagement du territoire et le développement des localités » (art. 50 de la loi n° 350/2001).

Afin de pouvoir développer certaines activités communes en matière d'urbanisme ou d'aménagement du territoire, ou de mettre en œuvre des objectifs d'intérêt général, et dans le but d'attirer des ressources financières supplémentaires, la loi permet également aux conseils départementaux de s'associer ou de collaborer avec des personnes physiques et morales du pays et de l'étranger. Celles-ci ont cependant souvent utilisé le levier du financement pour imposer leurs propres intérêts au détriment des intérêts généraux de l'urbanisme. En ouvrant ainsi la porte à « un urbanisme privé », ces instruments de gestion spatiale du territoire ont été dénaturés alors qu'ils doivent servir « les intérêts des collectivités locales, lesquelles doivent œuvrer en concordance avec les valeurs et les aspirations de la société et les exigences de l'intégration dans l'espace européen » (art. 2 de la loi n° 350/2001).

III.4 La conséquence de la privatisation du territoire : un développement urbain expansif

La privatisation brutale du territoire roumain a engendré un urbanisme disparate sur le territoire. Pour Oradea, la période post-communiste correspond à une croissance exponentielle de la surface de l'intravilan (voir carte 2). Pendant la décennie qui a suivi la chute de Ceausescu, l'intravilan a

augmenté de près de 150%, passant de 2879 ha à 7468 ha. La libéralisation de la Roumanie, ainsi que la réglementation conciliante dont nous avons parlé précédemment ont provoqué une consommation abusive de la terre, la volonté des roumains de se séparer de l'idéologie communiste s'est retranscrite dans la façon dont la ville s'est développée après la chute du communisme.



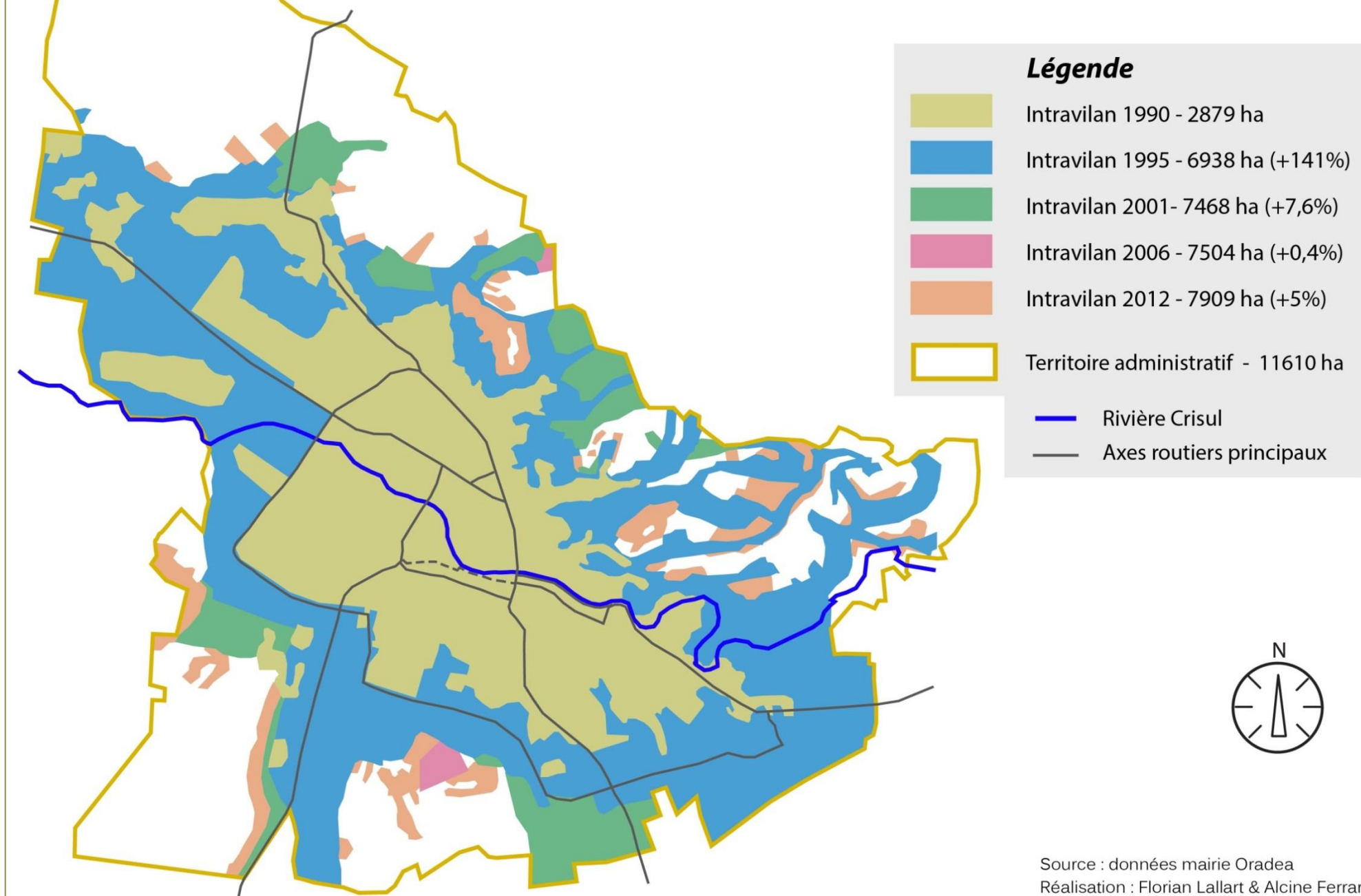
Graphique 2- Nombre de permis de construire accordés entre 1995 et 2015 (source : mairie d'Oradea; réalisation : Florian Lallart & Aline Ferraris)

Le graphique 2 permet d'observer le nombre de permis de construire accordés à partir de 1995, en faisant le lien entre l'extension de l'intravilan à cette même période, l'évolution de la population après la période communiste et les autorisations de construire, on remarque que la surface de l'intravilan augmente fortement, en corrélation avec l'augmentation du nombre de permis de construire, cependant la population de la ville d'Oradea est stagnante jusqu'en 2010 (voir partie 1.V.2). Nous pouvons ainsi dire que l'extension de l'intravilan n'est, pendant la période post-communiste, pas en adéquation avec la population et est davantage une réponse aux privations subit lors du règne de Ceausescu plus qu'un besoin structurel des citoyens d'Oradea.

Un des problèmes majeurs de ce développement expansif est la correspondance en matière de services publics. L'extension de l'intravilan a provoqué une incohérence avec l'offre de transport en commun, la distribution en eau et électricité, ceci a engendré sur Oradea une recrudescence durant cette période de l'usage de l'automobile qui a encore aujourd'hui une place prépondérante dans la ville.

De plus, l'incapacité des pouvoirs publics locaux à assimiler ce brusque étalement urbain a provoqué une baisse de la qualité de vie sur le territoire, provoquant un nombre important de coupure d'électricité ou d'eau. La population a favorisé son indépendance individuelle en dénigrant le rôle des pouvoirs publics dans sa fonction d'offrir aux habitants des services primaires d'intérêt général.

Extension de l'intravilan à Oradea de 1990 à 2012



IV Oradea, une jeune ville d'Europe

IV.1 Intégration de la Roumanie à l'Europe : une transition prolongée ?

« La paix par l'OTAN, la prospérité par l'Union Européenne », une formule optimiste répétée par les officiels roumains aux visiteurs qui s'interrogeaient sur la cohérence de la politique extérieure de leur pays, résume les priorités du gouvernement après la période chaotique post-communiste.

2004 a été l'année où la Roumanie a rempli un de ces objectifs, c'est-à-dire l'entrée dans l'Alliance atlantique, attendant cette décision depuis 1997. Cependant, pour l'intégration à l'UE, la Roumanie devra attendre 2007, malgré la route toute tracée depuis l'ouverture des négociations en 1999 au sommet d'Helsinki. Pour espérer rejoindre l'UE, la Roumanie a dû mettre en place d'importantes réformes, aussi bien économiques pour libéraliser des secteurs d'activités, tels que l'énergie, le télécom, les banques, etc. mais aussi instaurer des réformes plus profondes pour lutter notamment contre les discriminations envers les minorités ethniques (hongroise et rom en particulier) ou encore la lutte contre la corruption, qui gangrène le pays tout entier, que ce soit dans les institutions ou

dans la vie quotidienne, via la création d'une Agence nationale anti-corruption.

En 2007, le traité d'adhésion de la Roumanie à l'UE est signé, et avec cette signature, la Roumanie reçoit des fonds structurels de vingt milliards d'euro pour l'aider à se développer. Cette subvention engendre des questions pour l'Etat roumain : comment la gérer ? Comment développer le pays ? Malgré la validation de l'adhésion de la Roumanie et la confirmation de la commission européenne des efforts de la Roumanie, elle propose la mise en place de mesures d'accompagnements strictes, dans des domaines où des efforts sont encore à faire.

Ces mesures concernent : la sécurité alimentaire, les fonds européens pour l'agriculture, la lutte contre la corruption. La commission a mis en place une coopération, afin de suivre les progrès réalisés dans ces domaines pour atteindre les objectifs européens. En contrepartie, la Roumanie doit fournir des rapports relatifs aux progrès réalisés. Si la Roumanie ne remplit pas les objectifs requis ou ne transmet pas les rapports au moment voulu, des clauses de sauvegardes sont mises en places, clauses prévues par le traité (ex. : embargo sur la viande roumaine). Ces précautions prises à l'égard de la

Roumanie démontrent qu'elle est loin d'être encore complètement prête à intégrer l'UE.

Selon les chiffres du ministère des finances publiques, le transfert net des fonds européens s'est élevé à 111€ par habitants et par an. Pour comparer avec d'autres pays européens, en 2012, les lettons, les portugais, les lituaniens ont- eux touché ce même transfert à hauteur de 410 à 590 euros. Malgré l'amélioration de l'absorption des fonds européens, la bureaucratie, le manque d'information, les malversations et la corruption brident encore bien souvent l'accès aux subventions européennes : entre le 30 mars et le 25 avril 2014, l'UE a suspendu tout transfert vers la Roumanie, en raison de l'incapacité du pays à fournir des justificatifs concernant la réalisation de certains projets aux instances européennes.

IV.2 Des fonds européens vitaux pour les projets urbains

Le rôle du secteur public dans les investissements d'infrastructures est reconnu depuis longtemps. Cependant, des investissements à long termes nécessitent une somme importante d'argent. Les municipalités roumaines ne peuvent compter uniquement sur les fonds octroyés par le

gouvernement pour se développer. En plus des fonds privés, qui assurent à eux seuls une grande partie des investissements, depuis son adhésion à l'Union Européenne, la Roumanie a reçu, sur les sept ans qui ont suivi près de vingt milliards d'euros de fonds structurels, pour lui permettre de développer le pays.

Axe prioritaire	Contribution UE	Contribution de l'Etat	Contribution publique totale
Soutien au développement durable des pôles de croissance urbaine	1 117 806 529	273 365 256	1 391 171 785
Amélioration des infrastructures de transport locales et régionales	758 355 021	118 355 985	875 711 006
Amélioration des infrastructures sociales	558 903 260	98 629 992	657 533 252
Renforcement de l'économie locale et régionale	633 423 700	76 471 117	709 894 817
Développement durable et promotion touristique	558 903 264	57 862 924	616 766 188
Assistance technique	98 629 988	32 876 662	131 506 650
Total	3 726 021 762	657 561 936	4 383 583 698

Tableau 5- Bilan financier par axe de priorité. (Source: union européenne 2007, réalisation : Alcine Ferraris & Florian Lallart)

Ce tableau, valable pour l'année 2007, permet de se rendre compte du rôle prépondérant des fonds structurels

européens dans le développement de la Roumanie. La contribution européenne représente 85% de l'aide au développement des régions. Pour utiliser et distribuer ces fonds aux municipalités roumaines, dans une stratégie de décentralisation de l'Etat roumain, il a été mis en place huit régions de développement : Nord-Ouest, Nord-Est, Sud-Est, Sud, Sud-Ouest, Ouest, Centre et Bucarest-Ilfov. Ces régions ont été mises en place en 1998, dans le but de coordonner le développement régional nécessaire à l'intégration à l'Union européenne. Les fonds européens sont distribués aux régions économiques et sont articulées via le programme REGIO, qui est une structure présente dans chaque région de développement, ayant pour rôle d'organiser l'allocation des fonds du programme PHARE (programme d'aide communautaire aux pays d'Europe centrale et orientale) et de réaliser des statistiques régionales. Ces régions n'ont aucun statut administratif. Concernant Oradea, la municipalité appartient à la région nord-ouest, et est située dans le judet de Bihor.

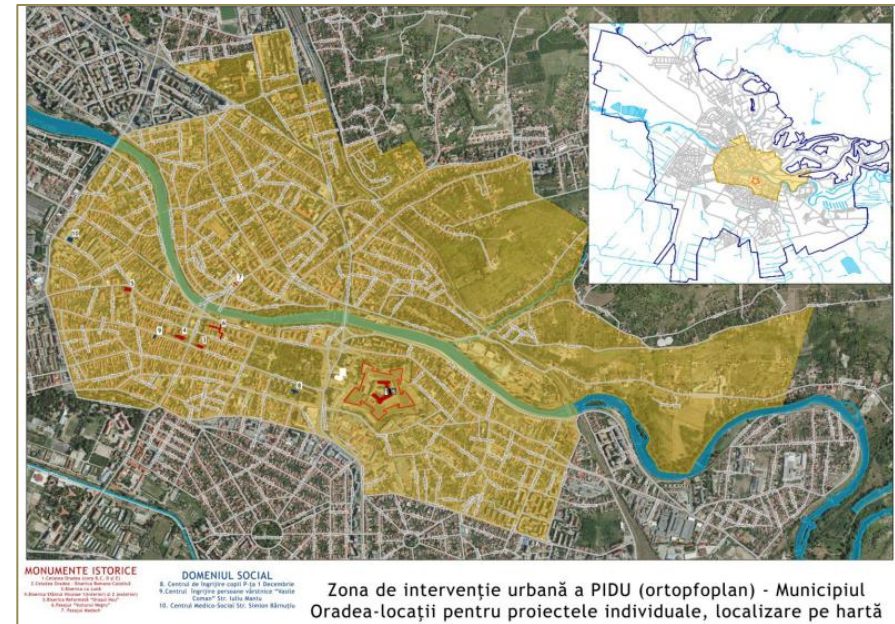


Figure 14- carte de la zone d'intervention du PIDU, localisation des projets (source : PIDU Oradea, 2010)

Les projets se justifiant d'une aide européenne sont répertoriés dans le PIDU (Plan Intégral de Développement Urbain). Pour la ville d'Oradea, dix projets sont pris en compte pour la période entre 2010 et 2015, séparés en deux domaines :

- Domaine historique : la citadelle d'Oradea, la basilique romaine-catholique, la basilique de la lune, la basilique Sfantul Nicolas, la basilique réformée, le passage de l'aigle noir, le passage Madach.

- Domaine social : le centre de garde d'enfants, le centre de soins pour personnes âgées « Vasile Coman », le centre médico-social.

Les fonds structurels alloués par la commission européenne permettent de mettre en œuvre des projets de grande envergure pour remodeler l'espace urbain roumain et s'inscrire dans les standards européens.

IV.3 La mise en valeur du patrimoine : levier économique pour Oradea

La ville d'Oradea possède un patrimoine bâti de grande valeur, situé dans le centre-ville, le cœur de la ville. Longtemps laissé à l'abandon, principalement durant l'époque communiste, il fait l'objet depuis quelques années d'un soudain regain d'intérêt. A partir de 2001, le patrimoine est vu comme un élément positif faisant partie intégrante du paysage urbain et qui nécessitait donc une protection. La Roumanie a ratifié les trois Conventions européennes sur le patrimoine et les a mises en œuvre dans sa législation sur le patrimoine en 2000/2001. Les trois principales lois sur le patrimoine en vigueur concernent l'archéologie, le patrimoine immobilier et les monuments historiques. La ville d'Oradea possède 77

monuments sur la liste de la commission nationale des monuments historiques majoritairement présents le long de la rue Republicii et le centre historique d'Oradea est classée zone protégée dans le PUG

Au-delà d'une simple protection, la ville d'Oradea considère le patrimoine bâti comme un facteur de développement à fort potentiel et entreprend de vastes travaux de réhabilitation de ses monuments historiques. Au sein de ce périmètre, la ville d'Oradea a mobilisé des fonds pour restaurer certains de ces monuments historiques tels que le théâtre d'Etat, l'Astoria hôtel ou encore le palais épiscopal de l'Eglise gréco-catholique, aux styles très différents.



Figure 15- De gauche à droite : théâtre d'Etat, Hôtel Astoria, Palais épiscopal de l'église gréco-catholique. (Source : Florian Lallart & Alcine Ferraris)

La ville développe depuis quelques années une politique de développement basée sur un tourisme culturel en façonnant une stratégie de marketing touristique pour son centre

historique, stratégie détaillée sur son site internet (www.oradea.ro). Le patrimoine est alors vu comme un levier économique pour la ville, un outil à fort potentiel. De grands moyens sont investis et entrepris dans la valorisation de ce patrimoine rendant la ville attractive pour des touristes européens en recherche de nouveauté et des investisseurs nationaux ou étrangers.

L'un des travaux de réhabilitation les plus emblématiques et illustrant cette stratégie marketing de tourisme est la réhabilitation de la citadelle. Cette citadelle de type Vauban est l'une des citadelles les mieux conservées d'Europe et se situe au cœur de la ville. Les travaux de réhabilitation ont commencé en juin 2009 pour s'achever en juillet 2015 et ont mobilisé des fonds européens, nationaux et locaux. La réhabilitation de cette citadelle s'inscrit dans une stratégie marketing touristique en direction des futurs touristes amateur d'histoire mais s'inscrit également dans une politique culturelle destinés aux habitants de la ville d'Oradea. Au-delà de cet attrait touristique, la citadelle a été réhabilitée et aménagée en tant que lieu de vie pouvant accueillir des évènements, comme le premier marché de Noël de la ville en décembre 2015.



Figure 16- Logo du premier marché de Noël d'Oradea. (Source : mairie d'Oradea)

Elle abrite également une galerie d'art, des salles de conférences mais également l'ambassade de la Slovaquie dans son cœur.

Cette stratégie passe également par une vaste opération de restauration des façades, des toitures et des ornements des bâtiments présentant un intérêt architectural en centre-ville. En effet, la municipalité d'Oradea a saisi l'opportunité donnée par la loi 153/2011 pour la préservation du patrimoine de réaliser des programmes de restauration de des façades avec l'appui de l'Etat. Pour coordonner ces programmes, la municipalité en collaboration avec le Judet de Bihor ont créé la Fondation de Protection du Patrimoine, dont la directrice est l'actuelle Architecte en Chef de la ville d'Oradea. Cet organisme en lien avec la mairie aide à l'élaboration des projets et à chiffrer les coûts qui reviennent en majorité aux habitants présents dans les bâtiments retenus pour ces rénovations (de l'ordre de 80%). La mairie ne finance au total que 20% des travaux, mais elle préfinance l'ensemble des coûts. Chaque propriétaire rembourse sur une durée maximale de 5 ans, les 80% de la somme totale par le biais de prêts bancaires dont les taux sont garnatis par l'Etat. Cependant, les propriétaires qui acceptent de porter ces travaux de rénovation sont exemptés de

paiement de leurs charges courantes (électricité, eau, impôts) et ceci durant les cinq années de remboursement. Ces travaux ne concernent que l'aspect extérieur et aucunement l'intérieur délaissant la question énergétique.

Néanmoins une grande partie de ce patrimoine se trouve encore dans un état de délabrement avancé, seul un faible pourcentage de ce patrimoine a été rénové à ce jour.

Ces grands projets de réhabilitation transforment peu à peu le visage de la ville en redonnant vie et couleur à ses bâtiments historiques. Ce patrimoine est désormais perçu comme un atout, un levier économique qui propulse la ville dans une nouvelle dynamique de développement qui peut être comparable aux politiques de patrimonialisation des centres historiques des villes européennes de l'Ouest. Ces politiques menées dans les centres villes des villes européennes de l'Ouest ont conduit à une gentrification de ces espaces, à un remplacement des populations présentes par une population beaucoup plus aisée.

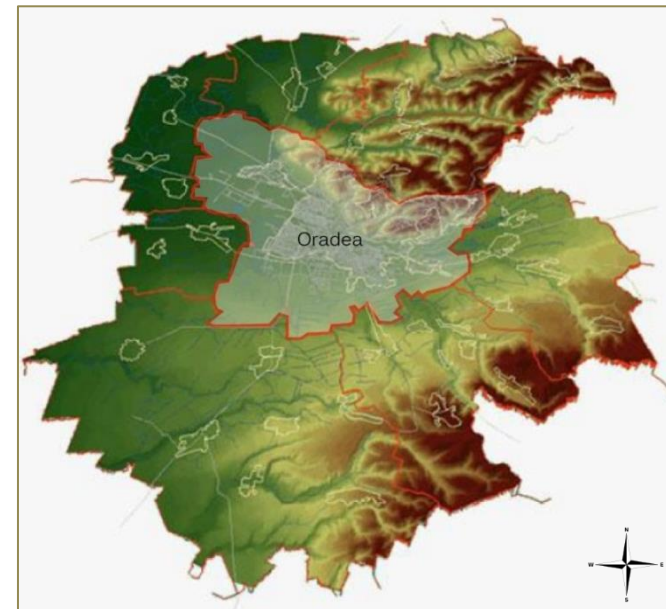


Figure 17- Palais style sécession et palais art nouveau en centre-ville, les deux avec des façades très dégradées. (Source : Florian Lallart & Aline Ferraris)

V Morphologie urbaine de la ville d'Oradea

Nous avons présenté jusqu'ici le contexte passé et présent, particulièrement le contexte historique et politique, qui constitue une des clefs de compréhension dans la formation et l'organisation de la ville d'Oradea. Il est désormais nécessaire de s'intéresser plus longuement sur la morphologie de la ville actuelle, de la configuration spatiale qu'elle arbore, de l'investissement de l'espace par les hommes et par le type d'habitat, marqueur indissociable d'une époque.

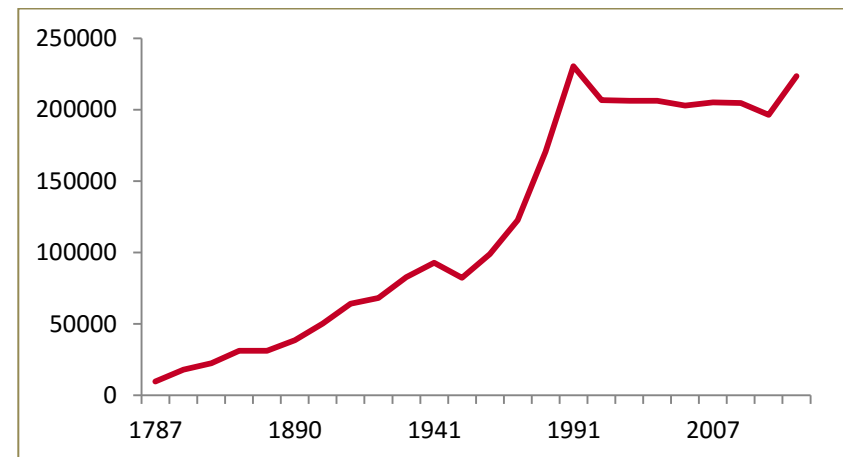
V.1 Contexte géographique



Carte 4- Relief d'Oradea et de son environnement proche. (Source : PIDU Oradea; réalisation : Florian Lallart & Aline Ferraris, 2016)

La ville d'Oradea se situe à la frontière hongroise, au Nord-Ouest de la Roumanie à une altitude moyenne de 126 m au-dessus du niveau de la mer. Elle est située dans l'ouverture de la vallée du Crisul Repede, dans une zone de contact entre les monts Apuseni-Banato et la plaine de Crisana. Le territoire entourant est donc plutôt vallonné, c'est une zone de transition entre les collines d'Oradea, les collines Gepisului et les collines occidentales et par conséquent une zone de transit. Le relief explique en partie la forme adoptée par la ville. La plupart de l'espace urbain et péri-urbain s'est développé le long du Crisul Repede, sur chaque rive, les altitudes variant entre 110 m et 146 m. Le Nord et le Nord-Est est une région vallonnée avec des collines, comprises entre 140 et 283 m. Cette barrière naturelle a contraint l'expansion d'Oradea vers les plaines du côté Ouest, et vers les quelques terres arables au Sud. Ce contexte géographique a orienté l'urbanisation de la ville, elle a guidé de ce fait la répartition des populations sur cet espace et en a déterminé en partie les densités.

V.2 Notion démographique



Graphique 3- Evolution du nombre d'habitants à Oradea entre 1787 et 2014. (Source : mairie Oradea; réalisation Florian Lallart & Alcine Ferraris)

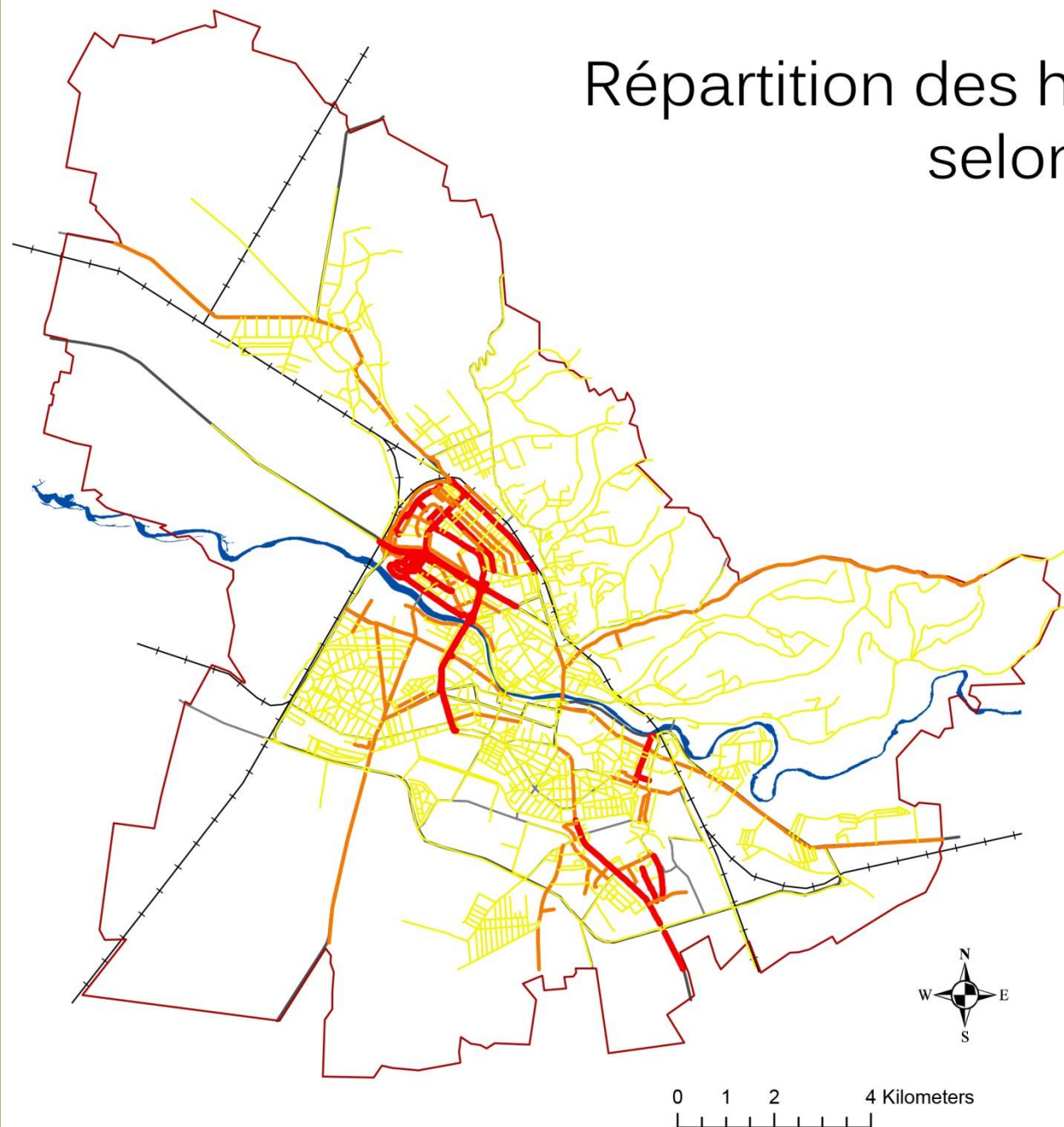
En analysant l'évolution de la démographie de la ville d'Oradea, on peut remarquer une croissance spectaculaire sous le régime de Ceausescu. Cette croissance, passant de 122 000 habitants en 1965 à 230 000 en 1990 s'explique par la mise en place d'une politique pro-nataliste sous le règne de Ceausescu. Cependant, on observe que directement après la chute du régime communiste, une brusque chute démographique, en 2002 Oradea compte alors 200 000 habitants. Cette chute de population est imputable à la redécouverte des libertés et aussi au fait que les déplacements sont devenus beaucoup plus facile après Ceausescu, des

personnes qui sont venues de force en ville pour répondre à la demande de main d'œuvre sont donc retourné dans leur village ou ont profité de cette nouvelle opportunité pour reconstruire leur vie ailleurs. Depuis 2002, la population est relativement stagnante, la position frontalière d'Oradea influence aussi cette stagnation, aux portes de l'Europe de Schengen, les migrations sont amplifiées. Après une chute à 196 000 habitants en 2011, la population d'Oradea a commencé à croître jusqu'à atteindre 220 000 habitants selon le dernier recensement. On peut émettre des hypothèses sur les raisons de cette nouvelle croissance, il est possible qu'il s'agisse en partie d'un retour des émigrés qui sont partis à la chute de Ceausescu à l'étranger dans l'espoir de faire fortune, mais aussi cette croissance récente peut être la confirmation d'une stabilisation économique et sociale dans la ville ainsi qu'une relative amélioration des conditions de vie.

Si l'on s'intéresse plus particulièrement à la répartition de la population au sein d'Oradea (voir carte 4 : données achetées auprès du Ministère des Affaires Internes à Bucarest), on remarque que pour l'année 2014 seulement trois zones quartiers apparaissent vraiment denses, il s'agit des quartiers Nufarul au Sud, Decebal-Dacia et Rogerius au Nord. Ce sont

des quartiers de type bloc, construits pendant la période communiste. Globalement, on peut dire que les populations d'Oradea se concentrent principalement autour des grands axes, à savoir la E79, qui traverse Oradea d'Ouest en Sud Est, et la E671, qui elle traverse la ville du Nord au Sud.

Répartition des habitants d'Oradea selon la rue



Légende

Nombre d'habitants par rue

1 - 1000

1001 - 2500

2501 - 7500

Limite Administrative

Chemin de fer

Axe principal

Axe secondaire

Rivière Crisul

Réalisation : Florian Lallart & Alcine Ferraris

V.3 Organisation spatiale d'Oradea

Les différents régimes politiques qui se sont succédé ont laissé leurs empreintes sur la ville et ont façonné son organisation. Ainsi chaque période peut être caractérisé par un type d'urbanisme ayant ses propres modèles. On peut ainsi distinguer trois espaces, le centre-ville, les blocs et le péri-urbain.

L'empire Austro-Hongrois a permis l'expansion d'Oradea au-delà de ses remparts et a créé le centre-ville actuel (voir annexe 8). Il est constitué d'un grand nombre de palais aux styles architecturaux variés, reflet d'une bourgeoisie croissante, notamment celle juive. Ces bâtiments sont représentés en violet sur la carte ci-dessous, présentant la répartition des types de logement sur la ville. On retrouve également en rose les maisons de villes avec des cours communes tout autour, elles ont commencés à se développer durant cette époque et se sont fortement développées après la première guerre mondiale. Ces types de logements possèdent des densités relativement faibles en occupant une grande surface au sol.

L'arrivée du communisme, après la seconde guerre mondiale bouleverse les modes de production de l'urbain qui suivent un modèle et une forme préétablie dans l'ensemble du

pays. L'unité d'habitation est le bloc, uniforme, standard, destiné à tous proposant une densité accrue. Ces logements sont construits en de nombreuses répliques et forment des quartiers entiers sur la ville d'Oradea. On les retrouve en jaune sur la carte, ce sont principalement les quartiers de Rogerius, de Decebal-Dacia et Nufarul. On les retrouve également le long des axes de communications et dans le centre-ville. Les blocs présents en centre-ville, ont généralement été construits sur des dents creuses ou à la place de vieux monuments non entretenus mais ayant une certaine valeur architecturale.

Le retour de la propriété après la chute du communisme, les fluctuations de la réglementation, la pression en faveur d'un urbanisme laxiste ont conduit à l'émergence d'un phénomène d'étalement urbain, La surface de l'intravilan n'a cessé d'augmenter après 1990, alors que la population n'a fait que régresser. L'augmentation des délivrances des permis de construire a favorisé le développement d'un habitat diffus notamment dans les collines. Ces habitats sont essentiellement des maisons individuelles, représentées en vert. Cet étalement peut prendre la forme de vastes opérations immobilières, créant des quartiers entiers, ce fut le cas du quartier de Grigorescu, sortant de terre au milieu de paysages ruraux.

On peut voir grâce aux données de la municipalité sur la structure des quartiers d'Oradea (voir annexe 7), que maintenant, la ville est composée de trente quartiers, répartis en cercles concentriques dont le centre correspond au centre historique autour de la rivière du Crisul. Pour ces quartiers, il est défini dans le PUG d'Oradea des typologies, correspondant au rôle primaire de ces quartiers. Ainsi on distingue en tout : 19 quartiers à but résidentiel en logement individuel, 5 quartiers de logement de type bloc, 1 quartier mixant logement individuel et fonction administrative, 1 quartier de logement mixte, 1 quartier à but uniquement administratif, 2 quartiers industriels, 1 quartier principalement agricole.

Il est intéressant de mettre en parallèle la carte des quartiers avec la carte du relief autour d'Oradea (voir partie 1 V.1). En effet, en reliant ces deux cartes, on peut compléter la compréhension de l'organisation actuelle d'Oradea. Les hautes collines présentes au Nord-Est limitent le développement urbain, ainsi on retrouve de ce côté des quartiers déjà bien implantés, composés de logement individuels qui sont plus faciles à implanter dans ce type de relief. Ensuite les deux zones industrielles, à l'Ouest et à l'Est, sont sur des plaines, leur localisation permet un développement sans contrainte de

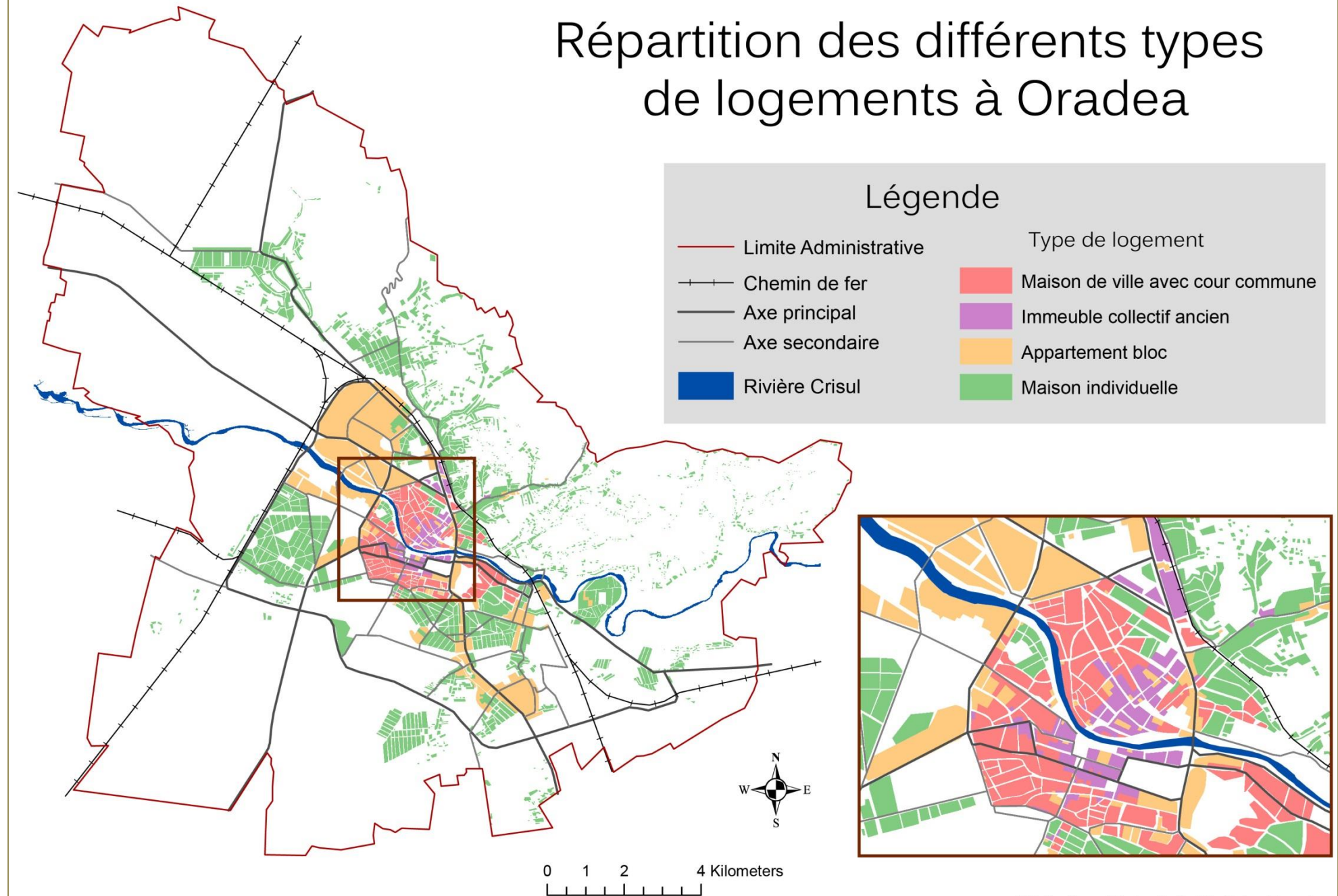
l'industrie sur le territoire de la municipalité et correspondent à une industrialisation remontant à la période communiste de la ville. Enfin c'est au sud que l'extension de la ville d'Oradea se fait davantage. La présence de grandes plaines de ce côté-ci, mais aussi le quartier Calea Santandrei qui est une zone agricole, constitue une réserve foncière pour le développement d'opérations immobilières.

A noter qu'Oradea fait partie d'une zone métropolitaine, la ZMO (Zone Métropolitaine d'Oradea), regroupant un centre urbain (Oradea) et onze communes rurales. Ces communes jouent un rôle prépondérant dans l'étalement urbain d'Oradea car constituent une réserve foncière importante pour le développement d'Oradea et de ses alentours via la ZMO.



Carte 6- composantes de la ZMO (source : site de la ZMO, 2015)

Répartition des différents types de logements à Oradea



Carte 7- Répartition des différents types de logements à Oradea. (Réalisation : Alcine Ferraris & Florian Lallart)

Partie 2 : Réflexion et méthodologie

Dans cette partie, nous expliquons et détaillons notre démarche tout au long de ce travail de recherche, de la prise de connaissance du sujet à la mise en place de notre méthode pour répondre à la problématique posée. Cette partie comporte également un retour épistémologique qui nous semble intéressant et utile dans la compréhension globale de notre travail.

I *Problématisation et hypothèses*

I.1 Prise de connaissance du sujet

Ce travail de recherche s'inscrit dans la continuité d'un atelier réalisé par les étudiants français de DA5 et les étudiants roumains de géographie de l'université d'Oradea en 2014. Leurs constats et leurs premiers éléments de réflexion mis en avant dans cet atelier ont alors constitué notre point de départ. Les recherches menées durant cet atelier ont conduit dans un premier temps à réaffirmer l'existence d'un phénomène

d'étalement urbain à Oradea. En effet, la surface de l'intravilan n'a cessé de grandir au cours des 20 dernières années alors que la population est constante, voir diminue. Ce phénomène est d'autant plus visible qu'il s'accompagne de création de quartiers entiers en périphérie de la ville. L'atelier décrit en particulier le quartier de Grigorescu, quartier « sorti de terre » en 2008 et constitué de près de 400 maisons individuelles, toute basée sur le modèle pavillonnaire. Il met en évidence la présence dans ce quartier, d'un profil type, des ménages plus aisés que la moyenne et pointe le doigt sur un éventuel communautarisme. De plus, il en ressort une présentation schématique de l'organisation spatiale de la ville d'Oradea, où l'on peut distinguer plusieurs espaces : le centre-ville, la banlieue et la couronne périphérique où se trouve un habitat diffus.

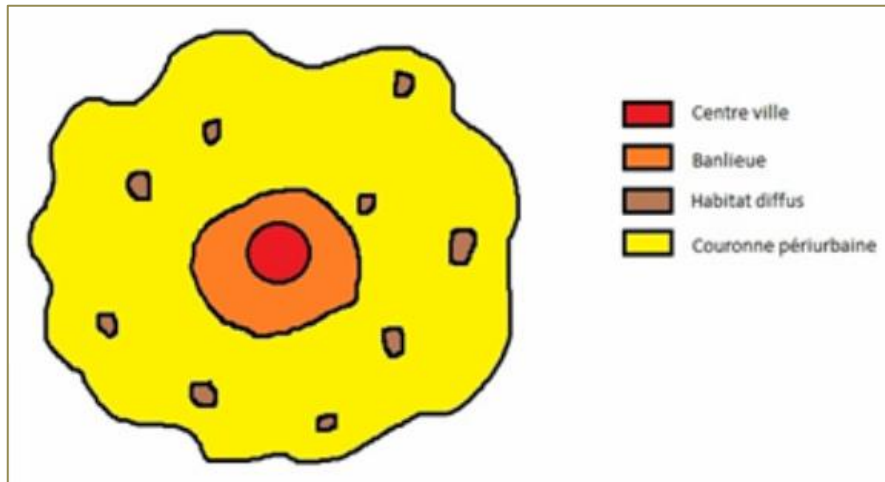


Figure 18 – Schéma de L'organisation spatiale de la ville d'Oradea.
(Source : atelier franco-roumain 2014)

Suite à cet atelier et de nombreux travaux de recherche complémentaires, une communication « Quelle maîtrise de l'étalement urbain en Roumanie : réflexion à partir du cas d'Oradea » a été réalisée et menée par Jean-Paul Carrière, Luminita Filimon, Sabine Guitel et Cathy Savourey, en 2014. Cette communication illustre les causes et conséquences de l'étalement urbain dans le cas d'Oradea. Un lien entre l'étalement urbain et les politiques de patrimonialisation menées dans le centre-ville a été ainsi établi. Ce lien implique une idée de mouvement de population, du centre-ville vers la périphérie, un mouvement motivé par des raisons

économiques. Dans les pistes de réflexion abordées à la fin de cette communication, les auteurs posent la question d'une « fragmentation socio-spatiale qui s'oriente de plus en plus vers des modèles classique de ségrégation, sous l'effet des transferts de population et d'activité vers la périphérie ». Ils posent ainsi la question d'une possible gentrification des centres anciens.

A partir de ces différents constats, notre sujet de recherche a été « l'identification des mouvements de population entre le centre-ville, les blocs et la périphérie ». La ville d'Oradea est alors partagée en trois espaces : le centre-ville, les blocs et la périphérie.

1.2 Formulation de la problématique et des hypothèses

Les deux phénomènes, l'étalement urbain et la réhabilitation des centres villes se sont déjà produits dans nos villes d'Europe de l'Ouest et se sont souvent accompagnés d'une fragmentation socio-spatiale. Nous avons décidé d'aborder ce sujet à travers la problématique suivante, « les changements politiques ont-ils conduit à une réorganisation socio-spatiale de la ville d'Oradea ? »

L'attention portée sur l'organisation des villes d'Europe de l'est constitue un angle de vue et de réflexion très intéressant car très différent de celui occidental, tant d'un point de vue spatial que social. Les représentations territoriales et sociales des citoyens roumains ont été fortement modifiées durant la période communiste. Le projet de constitution d'une « société uniforme promettait d'effacer toute singularité socio-spatiale, au bénéfice d'un idéal théoriquement partagé, en réalité imposé », (BIOTEAU, 2005, 93-107). Cette organisation socio-spatiale « uniforme » construite durant l'époque communiste a-t-elle été bouleversée par d'éventuels mouvements de population au sein de la ville d'Oradea, ayant comme principale conséquence cet étalement urbain ? Ces mouvements sont-ils la résultante d'une politique de patrimonialisation menées dans le centre-ville amorçant un phénomène de ségrégation socio-spatiale dans la ville ?

En réponse à la problématique posée et aux nombreuses questions qui en découlent, plusieurs hypothèses peuvent être émises. Tout d'abord, nous émettons l'hypothèse qu'il existerait bien une réorganisation socio-spatiale amorcée par le retour à la propriété. Il y aurait une perte d'uniformité au sein du tissu social, imposée durant le régime communiste, avec la

formation de nouveaux quartiers « riches » au sein d'espaces encore ruraux. Ces zones résidentielles sont essentiellement composées de maisons individuelles, ces dernières constitueraient l'ultime étape dans l'accession à la propriété. La population roumaine délaisserait alors les ensembles collectifs ou blocs hérités du communisme, les conduisant dans une « voie de paupérisation ». De plus, les politiques de rénovation du patrimoine en centre-ville provoqueraient un départ des populations les plus pauvres vers l'extérieur de la ville renforçant cette perte d'uniformité du tissu social. Ces mouvements de populations accentueraient alors le phénomène d'étalement urbain actuellement présent sur la ville d'Oradea.

II *Méthode employée*

Pour mieux appréhender les changements possibles de l'organisation socio-spatiale de la ville d'Oradea, nous nous intéressons donc aux parcours résidentiels des habitants de cette ville. Ce travail se veut un travail exploratoire visant à récolter des données sur le terrain et à pouvoir construire, si cela est possible, des « profils types » dans les parcours résidentiels des habitants et en comprendre les raisons.

Dès le départ, nous savions que les réponses à ces questions se trouveraient sur le terrain et que cela nécessiterait une enquête très approfondie mobilisant des outils sociologiques tels que le questionnaire.

II.1 Une approche terrain

La rédaction d'un questionnaire suppose une connaissance préalable du terrain, c'est-à-dire de la population étudiée et du domaine de recherche. Ces recherches ont représenté la première phase de notre travail. La ville d'Oradea doit être étudiée à travers différentes dimensions, historiques, culturelles et sociales.

On peut distinguer trois moyens à travers lesquels nous avons pu comprendre cet environnement. Tout d'abord, la connaissance de ce terrain s'est faite à travers nos yeux, nos observations. Nous avons pu réaliser ce projet de recherche dans le cadre d'un échange Erasmus. En effet, ces 5 mois passés en Roumanie nous ont permis de vivre et d'interagir avec la population roumaine et donc de mieux cerner notre « objet d'étude ». Ces séjours permettent « une familiarisation avec les lieux, les langages, les acteurs, les activités, les interactions et les institutions » (CEFAI, 2003, p.523), les

différentes composantes qui définissent le terrain. Ces observations, notamment de la vie quotidienne, ont été précieuses pour comprendre comment les habitants d'Oradea s'approprient l'espace, identifier les lieux et en comprendre leurs fonctions. Les habitudes, les moyens de transport, les rythmes de vie ou encore la répartition des commerces de proximité sont d'autant d'exemples qui nous ont permis de mieux comprendre notre terrain d'étude.

Ensuite, la recherche d'écrits, d'études et également de données (statistiques et cartographiques quand elles existent) a permis une meilleure analyse du terrain notamment d'un point de vue historique. En effet, la connaissance de l'histoire de la ville d'Oradea à travers les différentes périodes a été un élément clef pour expliquer l'organisation spatiale actuelle de la ville. On peut remarquer des éléments urbains caractéristiques de chaque période au sein de la ville et leur imbrication dans celle-ci est révélatrice de l'idéologie dans laquelle ils s'inscrivent. Ces recherches nous ont également conduits à l'étude des différents documents d'aménagement et des règlements en vigueur qui définissent le cadre légal et juridique en matière d'urbanisme. Concernant des données statistiques,

notamment démographique, nous nous sommes adressés au Ministère des Affaires Internes à Bucarest.

Pour compléter cette approche du terrain, nous nous sommes entretenus avec plusieurs personnes aux profils différents. Ces échanges avec les professeurs, les étudiants mais également une conseillère du service urbanisme de la ville d'Oradea a été déterminant dans l'obtention de détails, d'avis, de ressentis, d'informations que l'on ne peut trouver dans les livres ou articles. La rencontre avec Mme CIENTE Camelia, conseillère au service Urbanisme et Architecture, nous a permis de mieux comprendre le cadre réglementaire et son application sur la ville d'Oradea mais surtout d'observer dans certains cas un décalage entre cette réglementation et sa traduction réelle sur le terrain. Nous avons également pu rencontrer une ancienne étudiante, Mlle SEC Corina, travaillant à la Fondation, organisme public gérant les opérations de rénovation du centre-ville. Cette rencontre a été capitale dans l'étude des impacts de tels travaux sur l'organisation du centre-ville et par conséquent de la ville entière d'Oradea.

II.2 Notre outil de travail : le questionnaire

Nos recherches précédemment évoquées nous ont permis de retracer l'histoire de la ville, son organisation et ses transformations en tant qu'entité urbaine. Ce qui nous intéresse dans ce travail de recherche est le parcours résidentiel, l'idée d'un mouvement d'un espace à un autre au sein même de la ville motivé par certaines raisons. Les études ou données concernant le parcours résidentiel dans les villes roumaines sont peu accessibles ou inexistantes et la mobilisation d'un outil tel que le questionnaire a été primordiale. L'intérêt principal de l'enquête par questionnaire est de « rassembler une grande quantité d'information, aussi bien factuelles que subjectives, auprès d'un nombre important d'individus ». (PAUGAM, 2010, p.22)

Dans un premier temps, avant même l'élaboration du questionnaire, la question de la cible visée a été posée. Nous nous intéressons à tous les parcours résidentiels au sein de cette ville, donc toutes les personnes vivant sur Oradea. Nous cherchons à approfondir un aspect particulier de la vie d'« agents sociaux », notre choix se porte alors sur un échantillon non représentatif. Ce dernier permet d'inclure la plus grande variété de cas possible, de manière à avoir des

connaissances sur la plupart des types de population. On ne peut effectuer de généralisation avec ce type d'échantillon mais est utiles pour faire de l'analyse de données (analyse factorielle, classification, analyse discriminante linéaire), ce qui est notre cas.

Nous cherchons à mettre en évidence l'existence de mouvements entre « centre-ville » et « périphérie » ou celui entre « blocs » et « périphérie » ainsi qu'un lien entre la dimension « spatiale » et celle « sociale ». En sciences sociales et humaines, la recherche des fréquences de caractéristiques dans une population donnée, visent surtout à analyser les relations entre ces caractéristiques. Dans notre questionnaire, nous voulons savoir s'il existe des « profils types » et donc un lien entre la dimension spatiale, qui passera par des questions relatives aux parcours résidentiels (adresse actuelles, adresse passée, volonté futur de déménager) et la dimension sociale (catégorie socio professionnelles, situation familiale, salaire, âge). L'existence d'un tel lien confirmerait notre hypothèse de réorganisation socio-spatiale depuis l'époque communiste. Pour l'étude de ces mouvements, nous reprenons l'organisation schématique d'Oradea, constituée de trois espaces : le centre-ville, les blocs et la périphérie. Ces distinctions géographiques

seront prises en compte dans la phase d'analyse des données et sont alors déterminantes pour la phase de diffusion de ce questionnaire.

Le questionnaire (voir annexe 4) peut être décomposé en trois parties. La première partie est constituée de questions relatives à la personne et à sa situation sociale (âge, sexe, situation familiale, catégorie socio professionnelle, salaire). La deuxième partie est relative à son logement actuel (adresse, le type et la taille du logement, le nombre de personne vivant dans ce logement ainsi que les raisons de ce choix de logement). La troisième et dernière partie concerne le parcours résidentiel en tant que tel et fait donc référence au logement passé (adresse, raison du déménagement) mais également futur s'il est envisagé (les raisons d'un futur déménagement, le lieu et dans combien de temps). Ces trois parties reflètent le parcours résidentiel d'une personne donnée et questionnent ses motivations sur le(s) changement(s) d'habitat. Nous demandons également aux personnes interrogés de donner leur avis sur différents aspects de leur habitat en choisissant entre 5 degrés d'importance (très faible, faible, sans importance, important, très important). Ces avis, de par leur nature subjective, sont révélateurs des goûts, des

préoccupations des habitants d'Oradea, de la demande de manière générale en terme de logement.

Si l'on observe de plus près ce questionnaire, il regroupe essentiellement des questions fermées, à choix multiples, un choix volontaire de notre part qui permet de récolter un maximum d'informations. En effet, ce genre de question pousse l'interrogé à répondre et à se positionner dans le choix des réponses proposées. En présentant comme réponses possibles plusieurs propositions, on réduit l'effort à faire pour répondre et on obtient des résultats plus justes. L'expression de la réponse par l'interrogé est facilitée et rend alors le déroulement du questionnaire plus court et donc plus agréable. Ce type de questions peuvent également inciter à réfléchir, la liste des modalités de réponse peuvent faire apparaître la diversité des opinions, incitant l'interrogé à peser le pour et le contre avant de répondre. De plus, certaines questions posées dans ce questionnaire sont personnelles et peuvent paraître comme une intrusion dans la vie intime de la personne. L'utilisation de choix multiples, avec différentes propositions ou classes de propositions, notamment pour le salaire, est une alternative pour palier à ce sentiment d'intrusion. Enfin, ce type de question permet un traitement de l'information et donc une analyse par

la suite plus rapide. Elles permettent une comparaison directe entre les différentes réponses en les classant par propositions choisies. Cependant, cette liste de proposition ne peut être très longue et conduit à simplifier les réponses possibles et donc à perdre une certaine nuance.

Concernant la diffusion de ce questionnaire auprès de la population d'Oradea, nous avons utilisé deux moyens, un questionnaire en ligne et un questionnaire dans la rue. Un questionnaire en ligne suppose des adresses mails ou/et une plateforme grâce auxquelles on peut diffuser notre questionnaire. Or, ces prérequis étaient peu accessibles et limités au milieu universitaire regroupant professeurs et étudiants. Pour étendre notre champ de diffusion, nous nous sommes alors rendu dans la rue et aux portes des maisons à la rencontre de la population. Ce mode d'action a nécessité l'aide d'une autre étudiante roumaine pour contourner la barrière de la langue. L'aide d'une étudiante parlant la même langue et vivant dans le même environnement que les personnes interrogées a permis de faire tomber plusieurs barrières que l'on rencontre lorsque l'on mène une enquête de terrain dans un pays étranger. Ces interventions au contact de la population mobilisent plus de temps qu'un questionnaire en

ligne et changent également les conditions de passation du questionnaire. On peut interagir directement, voir et analyser les réactions des personnes face aux questions. On peut également convaincre les personnes de répondre à notre questionnaire, en nous présentant premièrement et en expliquant de manière plus approfondie les raisons qui nous ont poussées à élaborer ce questionnaire et notre domaine d'étude.

Nous avons ciblé plusieurs lieux « stratégiques » de manière à avoir des réponses de personnes venant des trois espaces précédemment évoqués. Nous avons choisi la poste centrale en centre-ville de manière à toucher les gens vivant principalement dans des maisons à cour commune. Puis dans le centre commerciale « Lotus », vaste complexe présent en périphérie dans le quartier de Nufarul, un des quartiers construits pendant la période communiste et donc essentiellement composé de blocs. Enfin, nous sommes allés dans ce nouveau quartier résidentiel de Grigorescu, sorti de terre en 2008 et composé exclusivement de maisons individuelles, finies ou en cours de construction. La diffusion de ce questionnaire nous a permis de récolter 208 réponses couvrant une large variété de cas possibles.

Objet d'étude	Parcours résidentiel/Profil social
Type de population	Habitants d'Oradea
Type de lieu	Ville d'Oradea (3 espaces : Centre-ville, Blocs, Périphérie)
Type	Questionnaire
Type de données recueillies	Principalement objective

II.3 Retour épistémologique

L'enquête de terrain travaille à restituer des profils, des lieux, et des moments de la vie quotidienne des enquêtés en interdisant dès le départ toutes formes de préjugés et en évitant une généralisation trop hâtive. La spécificité « du travail de terrain comme méthode d'enquête en sciences sociale réside dans l'implication de l'enquêteur sur son site d'enquête » (CEFAI, 2003, p.544). L'enquêteur en vivant dans l'environnement étudié pendant une longue durée se retrouve en immersion dans cet environnement ce qui n'est pas sans conséquences.

Selon Daniel CEFAI, l'enquêteur sur son site d'enquête se retrouve à la croisée de trois types de « cadres de pertinence » (CEFAI, 2003, p535). Le premier fait référence à la « personne

ordinaire » qu'il est, ses préoccupations sont fortement liées à son histoire personnelle, ses liens familiaux, ses valeurs et ses engagements. Ce cadre est intimement lié à ce qui définit la personne en tant que telle. Le second cadre renvoie à « l'acteur social » que représente l'homme. Il est « pris dans des réseaux d'interactions collectifs, d'organisations et d'institutions ». L'homme est un animal social où les jeux de relations passent par un langage, une gestuelle et régit par des « affinités ou des répulsions sélectives ». Enfin, le dernier cadre fait référence au « chercheur scientifique », il a pour mission la « contribution au processus de production d'un corpus de connaissances objectives et impartiales ». Ces cadres façonnent l'observation et vont fatalement influencer l'interprétation. L'idée majeure et essentielle dans un travail d'enquête sur un terrain inconnu ou connu d'ailleurs, pendant une longue période, réside dans le concept d'objectivité, objectivité tant dans la phase d'approche du terrain que dans celle de l'analyse.

Notre travail de recherche a été mené sur le terrain dans la ville d'Oradea durant cinq mois, d'octobre 2015 à février 2016. La première difficulté rencontrée a été l'approche du terrain à travers nos yeux et donc à travers nos personnes. Même si

nous pensions ne pas avoir de « préjugés » à l'encontre de la Roumanie et de son peuple, nous restions des étudiants en école d'ingénieur en aménagement du territoire, qui plus est des français n'ayant jamais connu la pensée communiste si ce n'est à travers les livres. Inconsciemment, nous avions des modèles, des idées prédéfinies qui étaient dûs à nos personnes, à nos enseignements et à notre nationalité. Nous constatons des différences, des similitudes, des causes, des conséquences mais en calquant des logiques prédéfinies, comme si de par leur nature, elles pouvaient être transposables. Cette première phase de travail, l'observation et la connaissance du terrain nécessite, ce que nous nomme Woolgar S., le « principe de réflexivité »⁵. Il s'agit de s'imposer la discipline de décrire les choses telles qu'elles sont, ce qui suppose un travail pour se dissocier de ses idées reçues, de ses prénotions, de ses préconceptions mais surtout des évidences. Cette prise de conscience a pris un certain temps mais a été fondamentale dans notre travail de recherche. Il ne s'agissait pas de se défaire de ses préjugés mais plutôt de les neutraliser. Selon Daniel CEFAI, cela est « un passage obligé pour ouvrir un

⁵ Woolgar S., *Knowledge and Reflexivity: New Frontiers in the Sociology of Knowledge*, Londres, Sage, 1988.

horizon de compréhension », (CEFAI, 2003, p.552) et qui passe par une « distanciation des représentations sociales et des mythologies nationales ou historiques ». En effet, ses évidences ou préjugés peuvent parfois donner lieu à des réponses à des questions que l'on ne s'était pas posées et ouvrir une piste de réflexion non envisagée au départ. Dans notre questionnaire, l'utilisation de questions fermées à choix multiples permet, comme dit précédemment de recueillir un maximum de réponses, mais peut être associé à une empreinte subjective de notre part. En choisissant les propositions possibles, on réduit le choix, on sélectionne ce choix et par conséquent même s'il l'on pense être objectif en prenant des propositions englobant l'ensemble des réponses possibles, ce choix n'est autre que le nôtre et donc subjectif. Les propositions choisies notamment dans l'évaluation des critères qui sont intervenus dans le choix de leur logement a été révélateur de cette empreinte subjective. Le critère « cadre de vie » a été très peu choisi car très peu compris. On ne peut, dans ce contexte, le qualifier de critère mais plutôt d'un concept, d'une construction sociale fondamentalement liée à nos sociétés actuelles d'Europe de l'Ouest.

La condition d'objectivité se pose également du fait que l'enquêteur soit plongé dans l'environnement qu'il étudie, qu'il soit quotidiennement au contact de son objet d'étude. Cette condition imposée dans ce type de travail peut conduire l'enquêteur à se positionner comme simple observateur et d'être en retrait de manière à ne pas interférer dans les relations et donc de ne pas fausser les interactions. Cependant la quête de la vérité, de l'interprétation juste pousse l'enquêteur à aller au plus près de l'objet d'étude pour en saisir tous les enjeux et conduit l'enquêteur à finalement participé. Cette observation participante, ces jeux de rôles entre enquêteur et enquêté qu'implique l'enquête de terrain questionnent les limites et les positions que l'enquêteur doit adopter. Nous avons vécu durant 5 mois dans la ville d'Oradea, nous avons « participé » à cette vie quotidienne, nous avons pris part à la vie universitaire de cette ville. Nous avons pu converser avec de nombreuses personnes aux profils différents à propos de notre domaine d'étude. Dans ce type de situation, la difficulté a été de ne pas prendre les avis de chaque personne comme un fait, comme une réponse à un problème donné, mais plutôt comme une possibilité ou un ressenti. Ces propos étaient à nuancer, à remettre dans un contexte plus large. Nous devions nous

imprégner de cet environnement mais aussi prendre du recul de manière à mieux l'appréhender.

Enfin, les relations d'enquêteur-enquêté relèvent très souvent d'un rapport dominant-dominé et reposent les questions d'objectivité. « Peut-on en effet prétendre à la position d'observateur impartial lorsqu'on est personnellement impliqué dans les jeux de pouvoir ou de domination que l'on entend étudier ? » (PAUGAM, 2010, p.13) Cette relation questionne également l'image de l'enquêteur que peut avoir l'enquêté, elle est d'autant plus forte lorsque l'enquêteur a une autre nationalité. Dans notre cas, notre nationalité a suscité de nombreuses réactions de la part des Roumains. Une réaction certes positive, mais une réaction quand même qui brouille alors les relations et balaye la notion d'équité dans le dialogue. Nous étions très souvent réduits à notre nationalité mais mis sur un piédestal. Ce fait peut s'expliquer par l'histoire de la diplomatie française dans cette région de l'Europe mais également par le titre de « puissance » que possède la France. Dans ce contexte, les relations enquêteur-enquêté peuvent être déséquilibrées et les réponses données par l'enquêté faussées. Les réponses alors données peuvent refléter une idée que l'enquêteur souhaiterait entendre et non la réalité, et cela du a

des rapports déséquilibrés. Dans un souci linguistique en premier lieu mais également pour rompre au maximum ce rapport déséquilibré, nous avons collaboré avec une étudiante roumaine. Cette collaboration a permis de changer les conditions de passation et donc de casser ou nuancer plusieurs barrières que pose l'enquête de terrain : la barrière linguistique et le rapport enquêteur-enquêté. Le fait d'être natif d'un territoire permet de faciliter les approches sur le terrain et la mise en confiance.

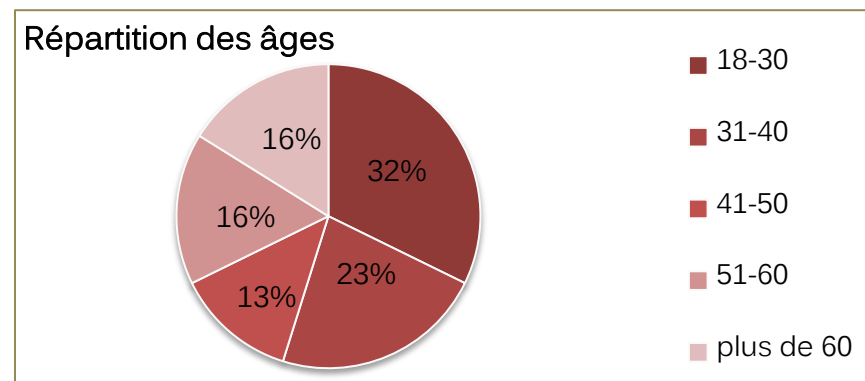
En somme, l'objectivité ne peut être réellement et totalement appliquée, la « seule vérité des faits ne garantit pas l'objectivité », seul l'équité dans la mise en place des faits peut être finalement atteint (Aron).

Partie 3 : Identification des parcours résidentiels au sein d'Oradea

Les résultats que nous présentons dans cette partie découlent du questionnaire mis en place. Nous avons pu recueillir 208 réponses au total, en regroupant celles via le questionnaire en ligne et celle via le terrain, le porte à porte. Nous avons décidé d'exposer ces résultats en fonction de l'espace dans lequel se situe le logement.

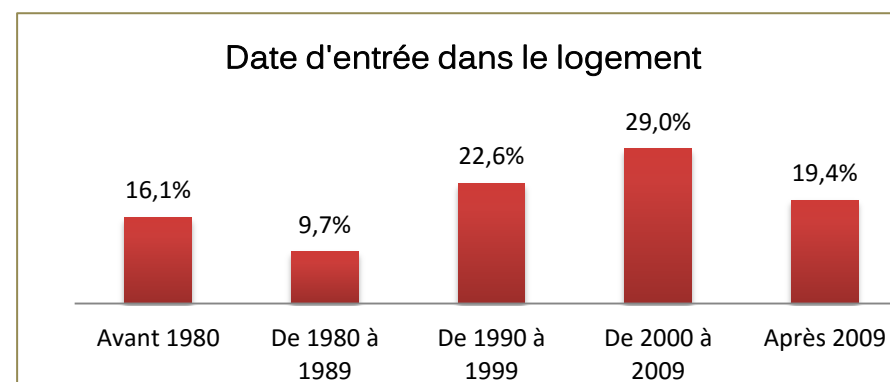
I *Le centre-ville : un lieu de résidence de longue date*

Lors de cette enquête, nous avons pu remarquer, en premier lieu, que le centre-ville présentait une part importante d'une certaine tranche de la population, les personnes âgées. En effet, les plus de 60 ans représentent 16% de notre échantillon et en ajoutant les personnes entre 51 et 60 ans, les seniors représentent en tout plus d'un tiers de la population du centre-ville.



Graphique 4- Répartition des âges pour le centre-ville (réalisation : Alcine Ferraris & Florian Lallart)

En second lieu, on observe qu'une part importante des personnes habite dans leur logement depuis l'époque communiste. Plus de 25% des personnes interrogées déclarent être entré dans leur logement actuel avant 1989.

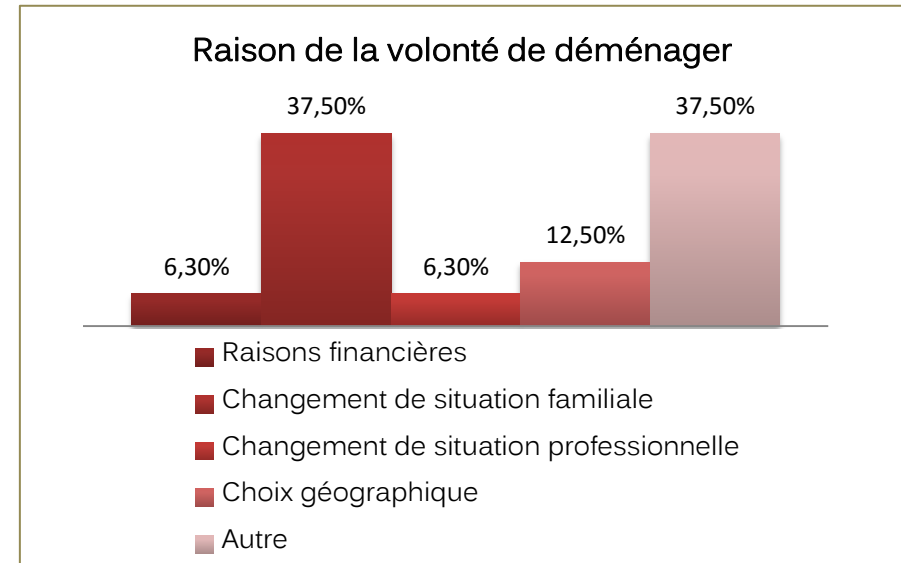


Graphique 5- Répartition des dates d'entrée dans le logement pour le centre-ville (réalisation : Alcine Ferraris & Florian Lallart)

On retrouve donc une population vieillissante en centre-ville, avec des durées de résidence plus longue que dans le reste de la ville. Ces personnes, si elles étaient propriétaires avant le communisme, ont souvent dû partager leur domicile au nom de la nationalisation des logements (Ciente Camelia, 2015). Ils ont alors pu redevenir propriétaires grâce aux lois de rétrocession mis en place par le gouvernement roumain à la chute du régime communisme. Dans le cas où ils n'étaient pas propriétaires, où le logement leur avait été attribué de fait, ces personnes avaient la possibilité de racheter et de conserver leur logement à la suite de la dénationalisation. Cette situation a été dominante car nombre de propriétaires qui avaient été dépossédés et déplacés ne se sont pas manifestés dans des délais suffisants pour réclamer leur ancien bien. Ceci explique pourquoi on retrouve dans cette zone une part importante de « vieux propriétaires ».

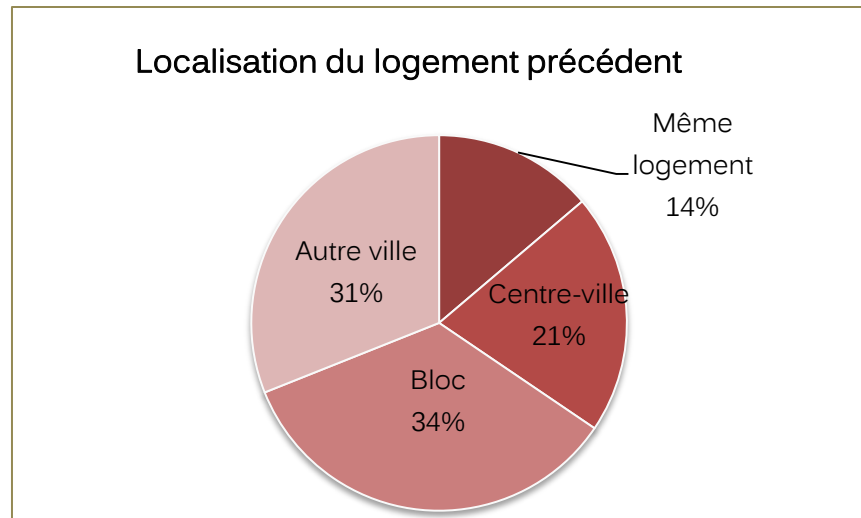
De plus, les personnes habitant le centre-ville ne projettent majoritairement pas de déménager, 68% ont déclaré ne pas vouloir déménager (voir annexe 6). Parmi les 32% souhaitant déménager, la raison principale évoquée est un changement de situation familiale (37,50%), contrairement à ce que l'on pourrait penser à la vue des hypothèses posées en

début d'étude. Les déménagements pour raisons financières ne représentent qu'une minorité des cas avec 6,30% de réponses.



Graphique 6- Raison du projet de déménagement pour le centre-ville (réalisation Aline Ferraris & Florian Lallart)

Le centre-ville abrite une part importante d'habitants provenant d'une autre ville, elle représente un tiers des personnes interrogées, soit 31%. Cette population non native privilégie cet espace de la ville pour s'y installer. Cette partie propose une offre variée concernant les logements, la plupart des types T1, T2, T4 et T5 sont représentés (voir annexe 6)



Graphique 7- Localisation du logement précédent pour les habitants du centre-ville (réalisation : Aline Ferraris & Florian Lallart)

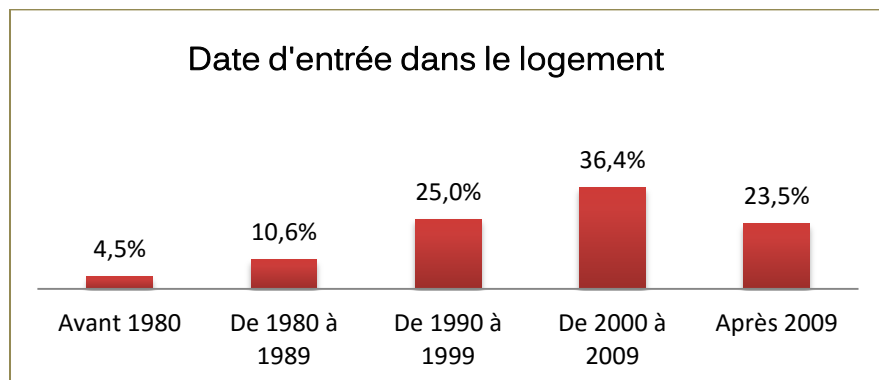
Une part importante des personnes vivant dans le centre-ville habitaient auparavant dans des blocs, essentiellement dans les quartiers Nufarul et Rogerius, mais également dans des maisons de ville présentes dans ce centre-ville. On ne peut clairement identifier de profils pour cet espace à partir de cette étude des parcours résidentiels, cependant on peut noter qu'aucune personne n'a quitté sa maison en péri-urbain pour venir s'installer en centre-ville. On ne note aucun mouvement orienté de la périphérie vers le centre-ville.



Figure 19- Photo strada Iuliu Manui (source : Aline Ferraris & Florian Lallart)

II Les blocs : un logement toujours attractif

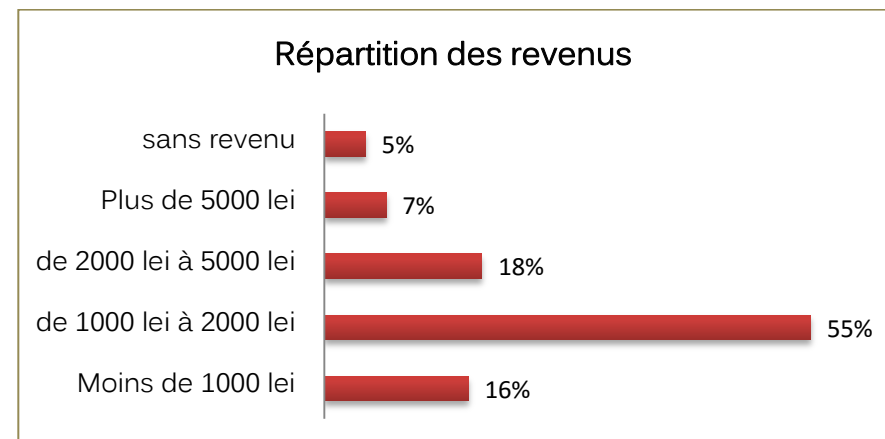
Les blocs sont des immeubles hérités de l'époque communiste. Ils appartenaient à cette période à l'Etat et étaient distribués aux gens suivant des critères sociaux tels que la situation familiale, la taille de la famille et la localisation de leur emploi. Après la chute du régime communiste, les occupants des blocs ont pu choisir soit de garder ce logement et en devenir propriétaire, ou alors le laisser et ce bien a donc été vendu à des prix avantageux à une autre personne. C'est pourquoi on retrouve une part importante d'entrée dans les blocs juste entre 1990 et 1999 (25%).



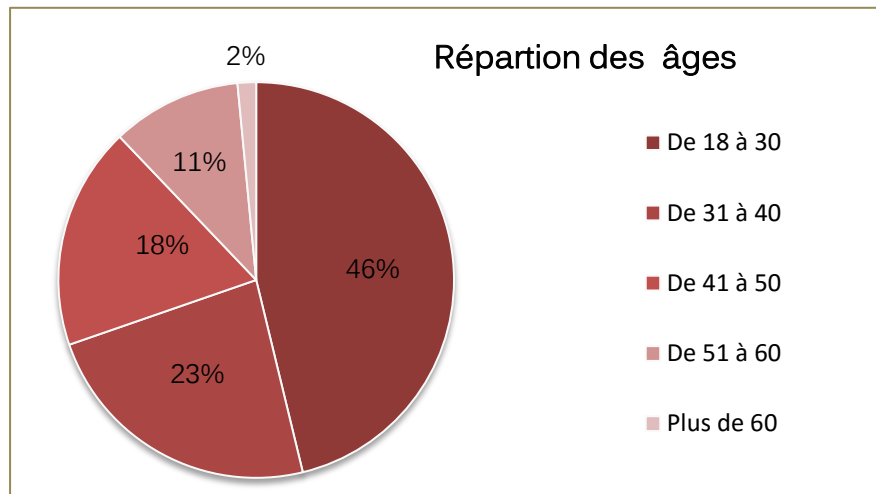
Graphique 8- Date d'entrée dans le logement pour les habitants des blocs (réalisation : Aline Ferraris & Florian Lallart)

Des primo-accédant à ces blocs, seul 15% sont encore présents. Par déduction on peut suggérer que les autres ont soit quitté le logement soit sont décédés.

Mais, on observe la plus forte entrée entre 2000 et 2009, les blocs constituent toujours un logement attractif. En effet, la grande majorité des habitants de cet espace sont relativement jeunes, et sont souvent de jeunes couples mariées ou en concubinage. Ce logement dans les blocs constitue alors leur premier logement dans leur vie de couple. Ces jeunes peuvent également être des personnes qui ont toujours vécu dans ce logement et qui ont souvent récupéré ce bien de leur parents qui eux ont déménagé.



Graphique 9- Répartition des revenus pour les blocs (réalisation : Aline Ferraris & Florian Lallart)



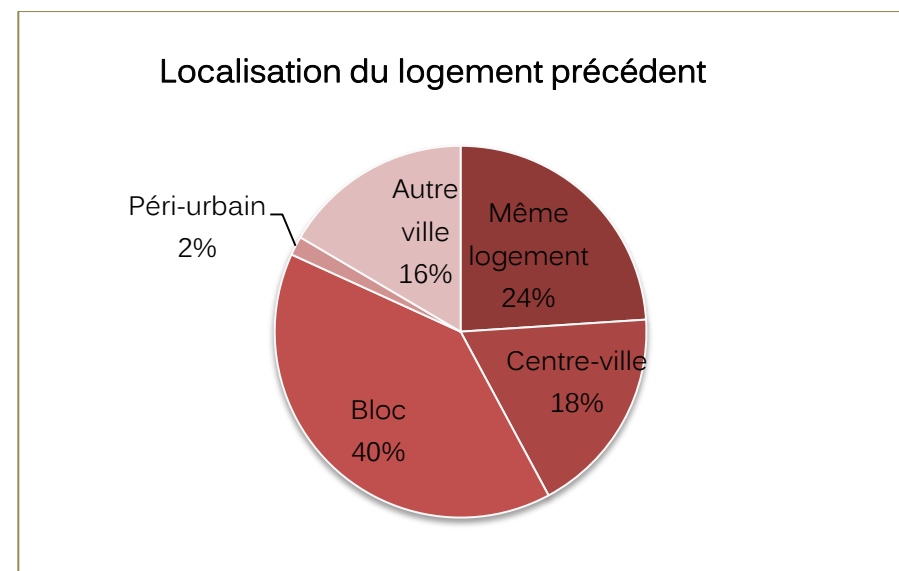
Graphique 10- Répartition des âges pour les blocs (réalisation : Aline Ferraris & Florian Lallart)

Une grande partie de la population vivant dans les blocs appartiennent à la classe moyenne inférieure (55% des personnes déclarent gagner entre 1000 et 2000 lei, soit entre 220 et 440 euros par mois). Cependant, toutes les tranches de revenus sont représentées, 7% des personnes interrogées gagnent plus de 5000, et font partie de la classe aisée de la population roumaine. Les blocs constituent alors une offre attractive même pour cette classe.

C'est aussi dans les blocs que l'on observe la part la plus importante de locataire, 81% des interrogés locataires

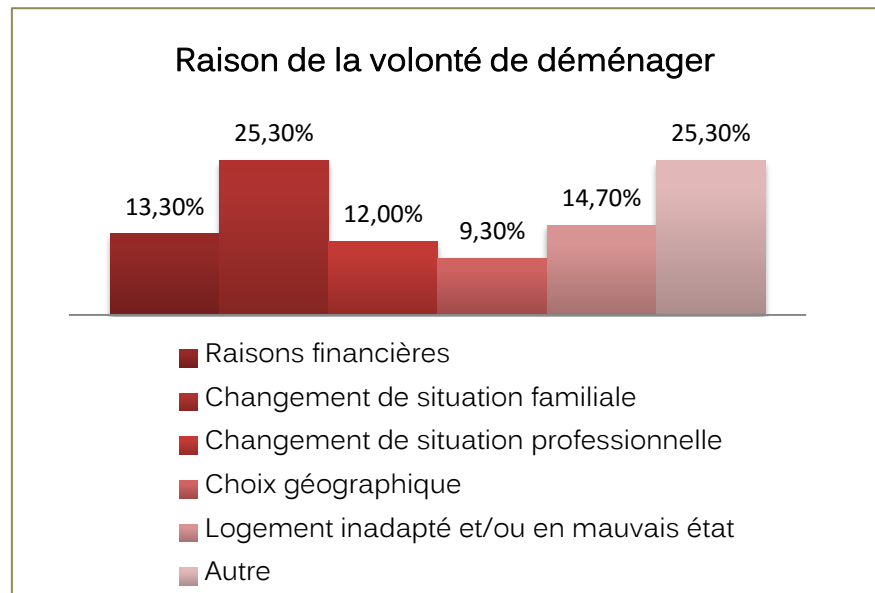
proviennent des blocs et 60% des locataires des blocs ont entre 18 et 30 ans.

Il est intéressant de voir que pour l'origine de la population des blocs, une grande majorité a changé d'un bloc dans un autre quartier (40% des personnes interrogées habitaient dans un bloc auparavant). On remarque également que pour un quart de ces personnes, ce logement constitue leur unique logement depuis leur naissance.



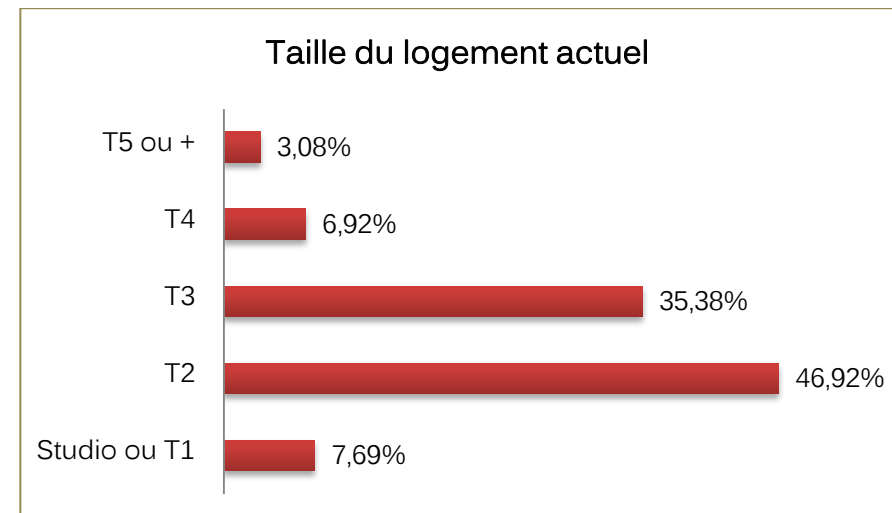
Graphique 11- Localisation de l'ancien logement pour les habitants des blocs (réalisation : Aline Ferraris & Florian Lallart)

Concernant la volonté de déménager, plus de la moitié, 57% des personnes habitants dans les blocs ne souhaitent pas déménager (voir annexe 6). Pour les 43% restant, la raison principale du déménagement serait le changement de situation familiale (25%), mais on retrouve cette fois-ci comme raison un logement inadapté et/ou en mauvais état avec près de 15% de réponses.



Graphique 12- Raison du souhait de déménager pour les habitants des blocs (réalisation : Aline Ferraris & Florian Lallart)

Ces raisons peuvent s'expliquer par l'offre proposée par ces blocs. Certains ont été construits avec des matériaux de constructions de mauvaises qualités notamment dans les années 80 et sont actuellement dans des états de détériorations avancés. De plus, ces logements dans un souci de densité ont été construits avec des espaces de vie très réduits et peuvent être mal adaptés aux modes de vie actuels. Si l'on observe l'offre du type de logements dans les blocs, on remarque qu'il y a une forte dominance du type T2 avec près de 47% des réponses. Il y a très peu d'offre de logement de type T4 ou T5 pouvant accueillir une grande famille.



Graphique 13- Taille des logements des habitants des blocs (réalisation : Aline Ferraris & Florian Lallart)

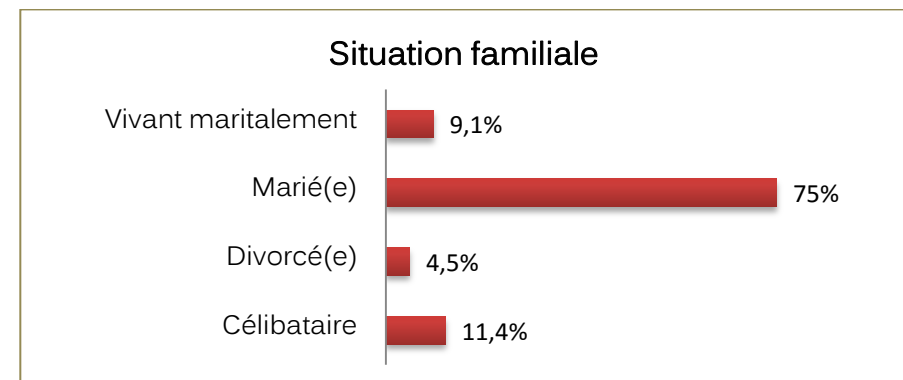
Cet espace présente encore une attractivité pour de nombreuses personnes et non que pour des personnes aux profils économiques pauvres. On constata une certaine mobilité des personnes vivant dans ce type de logement notamment de blocs à blocs. Il peut également constituer la première étape du parcours résidentiel d'un jeune couple.



Figure 20- Photo de blocs quartier Nufarul (source : Alcine Ferraris & Florian Lallart)

III Le péri-urbain : la liberté de construire

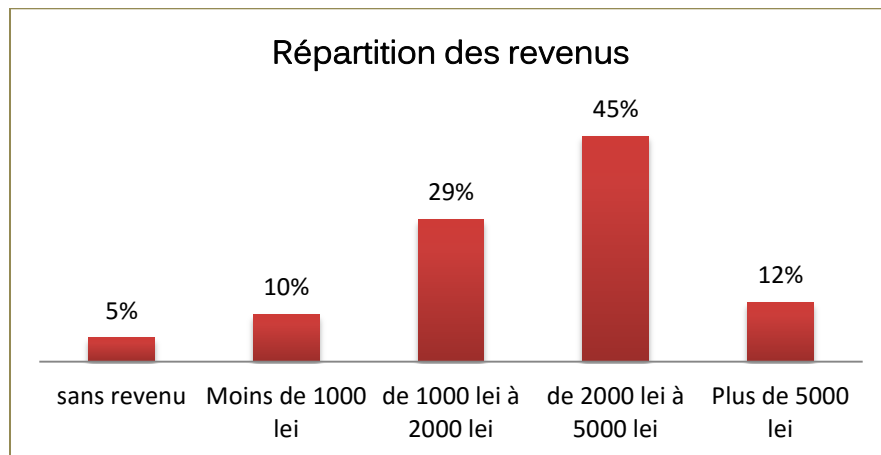
Au-delà du « rêve » d'avoir sa maison et jardin, le développement du péri-urbain à Oradea, comme beaucoup de villes roumaines, est surtout dû à un prix du foncier vierge bas (le mètre carré de terrain est entre 20 et 30 euros). Ces logements en bord de ville, sans accès aux transports en commun ou autre service municipaux, sont principalement recherchés et construits par des jeunes familles, qui ont choisi de s'installer en péri-urbain pour favoriser le confort de leur vie de famille. On retrouve alors un profil essentiellement composé de couples mariés ou vivant maritalement.



Graphique 14- Répartition des situations familiales pour le péri-urbain (réalisation : Alcine Ferraris & Florian Lallart)

La population de la zone péri-urbaine est relativement plus aisée que les autres zones, près de 45% des personnes vivant

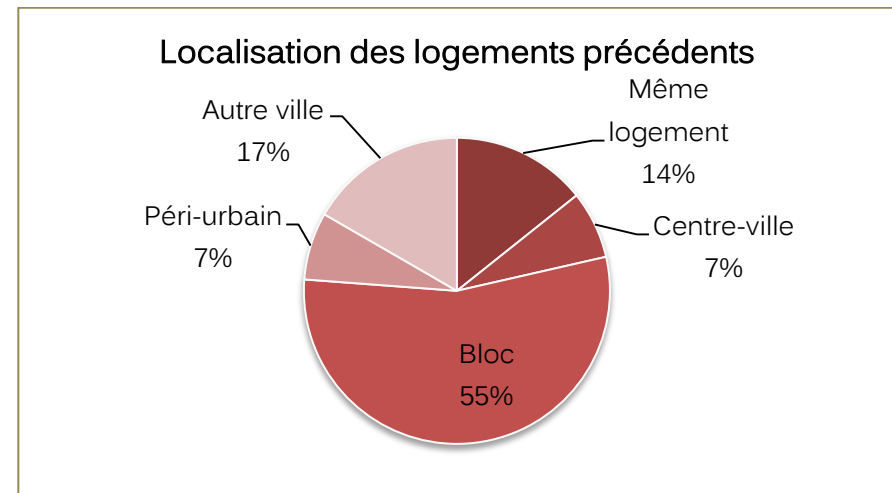
en péri-urbain gagnent plus de 2000 lei par mois et la part des plus de 5000 lei est de 12%. Il existe dans cette zone un dynamisme plus marqué que dans les autres zones, en effet dans le péri-urbain, 87% des sondés sont actifs, ce qui est proche du pourcentage d'actifs des blocs (85%) mais est plus important qu'en centre-ville (67%).



Graphique 15- Répartition des revenus pour les habitants du péri-urbain (réalisation : Aline Ferraris & Florian Lallart)

Les personnes présentes dans cet espace vivent dans des maisons individuelles, souvent construites par eux-mêmes. Ce choix de vie et de localisation, au-delà de l'aspect financier, réside dans une volonté de façonner sa propre résidence. La majorité des habitants de cette zone est issue des blocs, avec

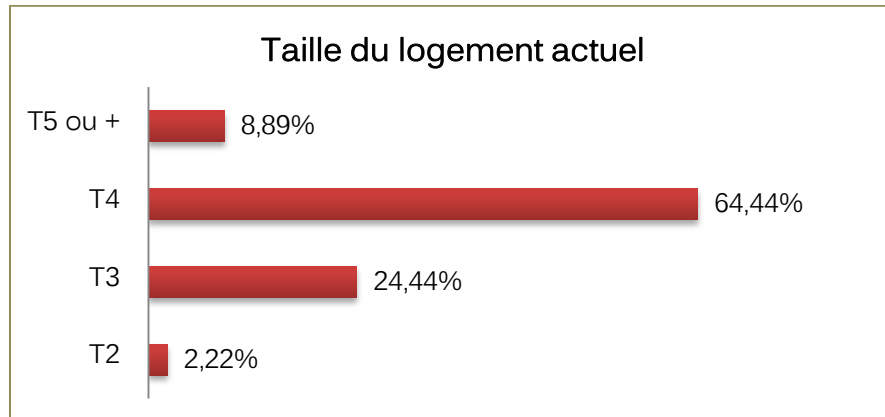
55% des réponses. Ils viennent essentiellement des quartiers Rogerius et Nufarul.



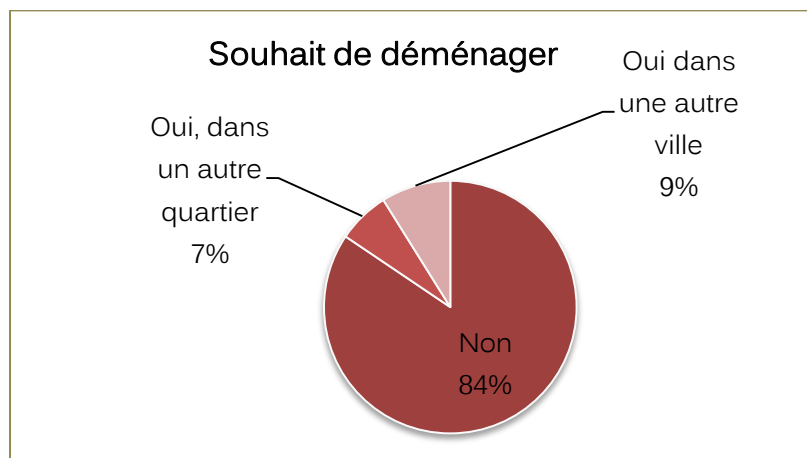
Graphique 16- Localisation du logement précédent pour les habitants du péri-urbain (réalisation : Aline Ferraris & Florian Lallart)

Ce changement, du logement dans les blocs à la maison individuelle, a été motivé pour une grande partie des personnes par un logement inadapté et/ou insalubre et par un changement de situation familiale (voir annexe 6). La très grande majorité des maisons construites est de type T4 voir T5 et plus. L'espace dans les logements des blocs sont réduits, la configuration et le volume de ces maisons rompt avec la doctrine communiste et le souci de densité. Le nombre moyen

de personnes par logement dans cet espace est supérieur à celui des autres espaces avec 3,31 personnes.



Graphique 17- Taille du logement des habitants du péri-urbain (réalisation Aline Ferraris & Florian Lallart)



Graphique 18- Volonté de déménager pour les habitants du péri-urbain (réalisation : Aline Ferraris & Florian Lallart)

Avec 84% de personnes interrogées affirmant ne pas vouloir déménager, la maison individuelle en péri-urbain semble être la finalité d'un parcours résidentiel.

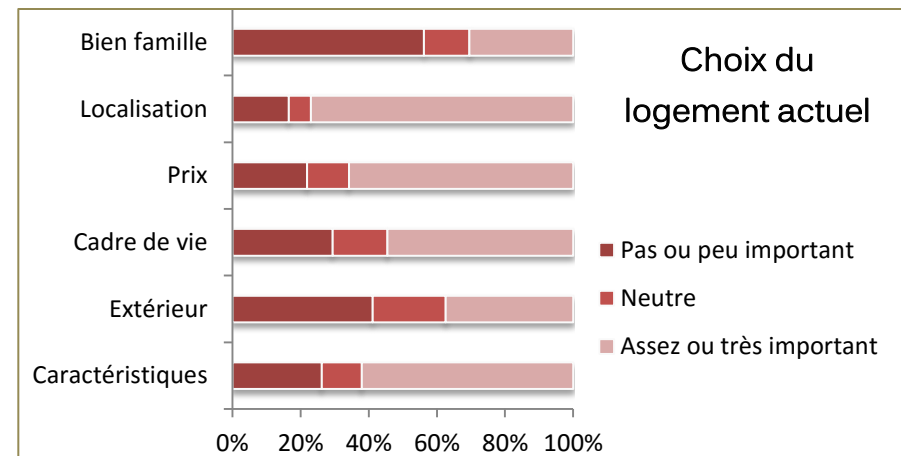


Figure 21- Photo du quartier Nicolae Grigorescu (source : Aline Ferraris & Florian Lallart)

IV *Le mouvement dans la ville*

En analysant plus précisément l'importance de certains critères pré définis concernant le choix d'un logement pour les sondés, il en ressort que les trois critères primordiaux sont la localisation du bien (77% assez ou très important), le prix du bien immobilier (65% de réponses assez ou très important), ainsi que le caractéristiques intrinsèques au logement (62% assez ou très important). Ensuite vient le cadre de vie, mais nous pouvons émettre un doute sur la compréhension de ce critère, nous développerons dans la partie suivante une théorie sur ce point.

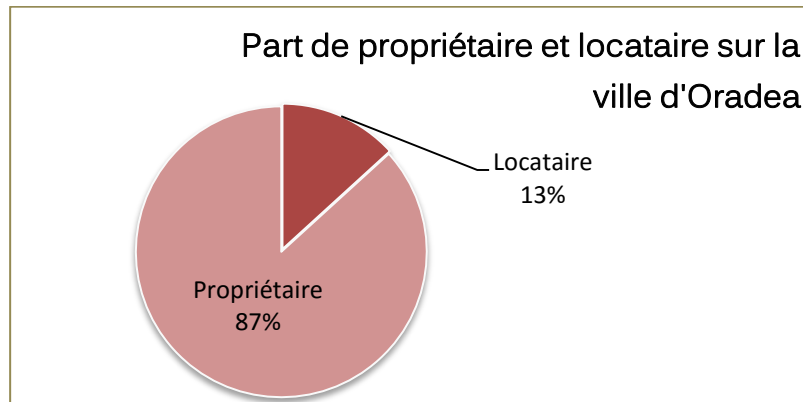
Il est intéressant de voir que l'extérieur du bien a une influence minimale dans le choix d'un logement (37% des sondés trouve ce critère y accordent de l'importance). Ce qui est visible sur le terrain, de nombreux bâtiments ont leur façade dégradée, c'est d'ailleurs pour remédier à cela et améliorer l'image de la ville que la municipalité a mis en place la politique de rénovation des façades dans le centre historique.



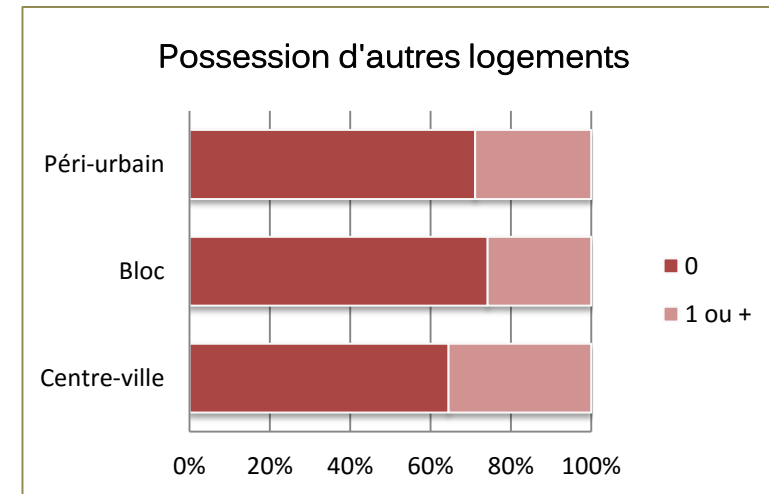
Graphique 19- Critère de sélection du logement actuel (réalisation : Aline Ferraris & Florian Lallart)

Autre point qui confirme les données officielles, la part de propriétaires à Oradea, qui est de 87% parmi les habitants interrogés. En dessous de la valeur au niveau national (qui est de 96%), ce poids important des propriétaires reflète aussi l'attachement des habitants à leur logement et donc la faible volonté de déménager, préférant garder le logement dont ils sont propriétaire, quitte à acheter un autre bien en conservant le patrimoine précédent. En s'intéressant à la possession d'autres logements, sur l'ensemble des personnes interrogées, 30% possèdent au moins un autre bien immobilier. Ce sont les personnes habitant en centre-ville qui sont le plus à en posséder (35%). Le faible coût du foncier et la facilité des

échanges de biens rendent plus accessible l'accumulation du patrimoine. Les pratiques successorales et d'héritage ont une place importante en Roumanie (Florina Gaborean, 2008), c'est pourquoi au fur et à mesure le patrimoine immobilier est transmis de génération en génération.

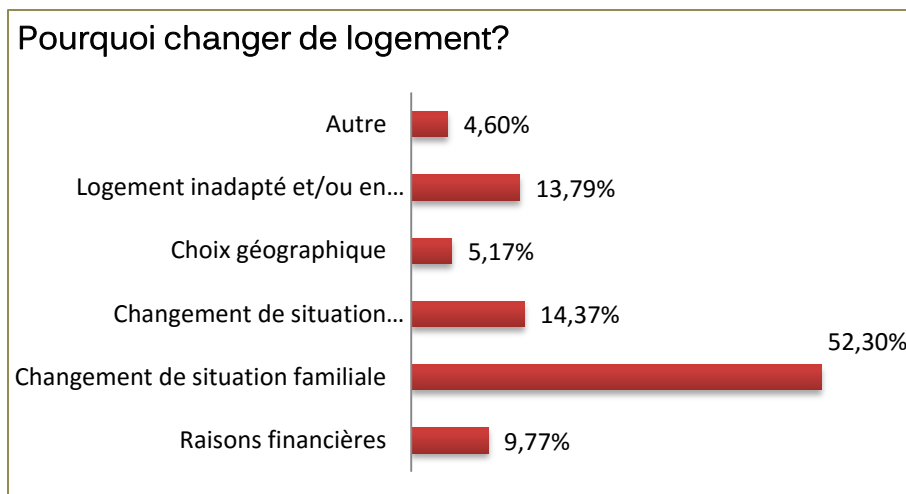


Graphique 20- Proportion de propriétaires et locataires sur la ville d'Oradea (réalisation : Alcine Ferraris & Florian Lallart)



Graphique 21- Répartition de la possession d'autres logements des habitants d'Oradea (réalisation : Alcine Ferraris & Florian Lallart)

En observant les raisons du changement de logement sur l'ensemble de la ville d'Oradea, on peut affirmer, en corrélation avec les résultats concernant chaque zone, que le changement de situation familiale est la principale raison poussant les habitants d'Oradea à déménager avec plus de la moitié des personnes souhaitant déménager qui ont choisi ce critère. Ensuite, on remarque que les raisons financière ne sont que faiblement influentes pour un déménagement, ceci peut s'expliquer par la part importante de propriétaires, qui de fait sont davantage indépendant dans la gestion de leur bien immobilier.



Graphique 22- Répartition des critères de changement de logement (réalisation : Aline Ferraris & Florian Lallart)

Sur l'ensemble de la ville, on remarque qu'une grande majorité ne projette pas de déménager (64%). En regardant de plus près ces résultats sur la volonté de déménager, on observe graduellement que les personnes vivant dans le péri-urbain sont celles qui envisagent le moins de déménager (84% ne souhaite pas déménager), ensuite viennent celles vivant dans le centre-ville (67% souhaite rester dans leur logement) et enfin, ce sont les personnes habitants dans les blocs qui envisagent le plus de déménager (44% projettent de déménager). Cette répartition est en corrélation avec les résultats et interprétations réalisées pour chacune des zones, si

nous devons résumer les résultats fournis par notre questionnaire, nous pouvons dire que le centre-ville est une zone d'anciens résidents, principalement âgés ne souhaitant pas changer de logement, le péri-urbain est un espace principalement occupé par de jeunes familles, qui ont souvent investi de leur argent et de leur temps pour construire leur propre maison et ne souhaite pas déménager car ce logement constitue l'aboutissement de leur parcours résidentiel, et enfin les blocs, héritage communiste qui sont de plus en plus des logements temporaires, une transition entre le domicile parental et l'accession à une propriété à soi.

Souhaitez-vous déménager prochainement ?	Centre-ville		Quartier bloc		Péri-urbain		Total	
	N	%	N	%	N	%	N	%
Oui, dans un autre quartier	3	9,70%	30	22,70%	3	6,70%	36	17,30%
Oui dans une autre ville	2	6,50%	9	6,80%	4	8,90%	15	7,20%
Non	21	67,70%	75	56,80%	38	84,40%	134	64,40%
Autre	5	16,10%	18	13,60%	0	0,00%	23	11,10%
<i>Total</i>	<i>31</i>	<i>100%</i>	<i>132</i>	<i>100%</i>	<i>45</i>	<i>100%</i>	<i>208</i>	<i>100%</i>

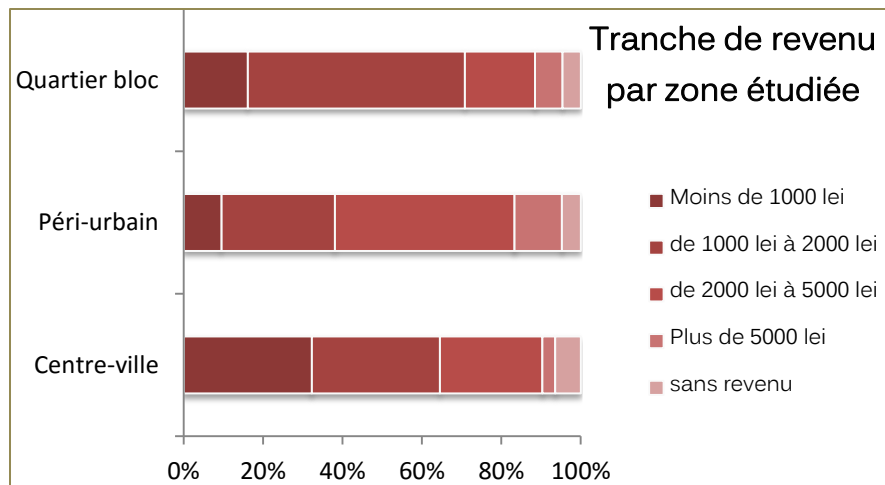
Tableau 6- Répartition du souhait de déménager par zone étudiée sur l'ensemble de la ville (réalisation : Aline Ferraris & Florian Lallart)

Partie 4 : Synthèse de l'étude, analyse critique

I *Une organisation socio-spatiale encore homogène*

Notre travail nous a mené à identifier les parcours résidentiels des habitants d'Oradea et à traiter plus largement la question de l'organisation socio-spatiale sur l'ensemble de la ville. D'après notre enquête de terrain et les résultats qui en ressortent, nous avons pu mettre en évidence des particularités pour chaque espace de la ville. S'il existe des disparités sociales selon les espaces, comme une proportion plus importante d'une population aisée dans le péri-urbain ou encore la présence d'une population plus âgée dans le centre-ville, elles sont toutefois à nuancer. En effet, en prenant du recul sur ces résultats, en regardant leur répartition sur l'ensemble de la ville, on retrouve encore une certaine homogénéité sociale au sein du tissu urbain sur l'ensemble de l'espace d'Oradea mais qui commence à présenter quelques changements.

Nos premières réflexions, nous avaient conduits à l'hypothèse d'une réorganisation socio-spatiale opérée entre autre par les politiques de rénovation du centre-ville conduisant à une gentrification de cet espace. Si l'on s'appuie sur la définition même de la gentrification, un "phénomène urbain par lequel des arrivants plus aisés s'approprient un espace initialement occupé par des habitants ou usagers moins favorisés, transformant ainsi le profil économique et social du quartier au profit exclusif d'une couche sociale supérieure", l'utilisation d'un tel terme sur Oradea n'a pas lieu d'être. D'après nos résultats concernant les tranches de revenu selon les espaces, présentés sur le graphique ci-dessous, il existe encore une homogénéité dans les revenus des habitants, particulièrement dans le centre-ville.



Graphique 23- Tranches de revenu par zone (réalisation : Aline Ferraris & Florian Lallart)

On peut observer une quasi-égale répartition des revenus dans cet espace, l'homogénéité créée et imposée pendant l'ère communiste se retrouve encore de nos jours, précisément dans cet espace. Ces résultats viennent confirmer les propos de Corina Sec, ancienne employée de la Fondation, concernant le non déplacement des populations vivant dans le centre-ville. Elle nous avait alors confiés qu'aucun des propriétaires, contraint de rénover sa façade, n'avaient vendu ou quitté son logement faute de possibilité de paiement. Les moyens d'ordre financier mis en place, notamment les conditions de remboursement et les exonérations de charges, permettent aux

propriétaires de supporter ce projet de rénovation. Hormis deux ou trois exceptions où un long dialogue a dû être instauré, l'ensemble des propriétaires ont accepté. Il n'y a pas de remplacement de la population "locale", ni d'embourgeoisement du centre-ville dû aux politiques de réhabilitation, on ne peut donc pas parler de gentrification à ce jour. Toutefois, si le terme de gentrification ne peut être utilisé dans ce cas, il existe d'autres marqueurs, qui méritent d'être soulignés.

On peut observer un réel investissement de l'espace, dans le centre, de la part du secteur privé, particulièrement des banques. Elles ont racheté des immeubles entiers à grande valeur architecturale, sur la place centrale Piata Unirii, pour installer leurs locaux. On compte désormais sept banques autour de cette place dont les travaux de rénovation sont en cours d'achèvement. Cet investissement dans l'immobilier au cœur de la ville par le secteur bancaire peut être lourd de conséquence sur l'organisation socio-spatiale de la ville. Il pourrait conduire à « repousser » les populations les moins aisées en retirant ces biens du marché immobilier. Cela signifie que si l'on ne peut parler de gentrification à l'heure actuelle, il n'est pas impossible que ce phénomène urbain se concrétise.

Il faut noter que la quasi-totalité des personnes sont propriétaires et que par conséquent l'inflation de la valeur des biens pouvant être due à une politique de rénovation des centres anciens par exemples, ne peuvent se voir rapidement. Dans un pays où la moitié des personnes sont locataires comme la France, l'augmentation de la valeur du bien s'accompagne d'une inflation du loyer et donc très souvent de départ forcé et accéléré dans un laps de temps très court. Ceci ne peut s'observer sur une si courte durée dans des pays où la population est très majoritairement propriétaire. Cette inflation ne pourra se voir que lors de la vente du bien ou de sa mise en location sur le marché.

La question de la réorganisation socio-spatiale de cette ville supposait également un « délaissement » des blocs hérités de l'époque communiste de la part des habitants d'Oradea. Même si la très grande majorité des personnes habitant dans le péri-urbain habitait avant dans des blocs, comme l'ont montré nos résultats évoqués dans le chapitre précédent, le bloc continue d'être attractif. Une grande partie de la population occupant des logements dans des blocs est arrivée entre 2001 et 2009, et correspond pour une certaine partie à de jeunes couples. Ce type de logement constitue chez certains le

« premier » logement d'une vie de couple, d'une première étape dans le parcours résidentiel. Ils peuvent être finalement mieux adaptés et mieux isolés que certaines maisons en centre-ville.

Cette « première étape » renvoie à l'idée de mouvement. En effet, on peut observer une plus forte mobilité dans les blocs, le souhait de déménager est le plus fort dans cet espace. Cependant, cette mobilité ne signifie pas forcément une envie de « quitter » les blocs pour un autre type d'habitat, car la très grande majorité des personnes interrogées présentes dans ce type d'habitat habitait auparavant également dans des blocs. Ce serait faire un raccourci et être maladroit de faire un parallèle entre ces blocs et nos grands ensembles présents en banlieue et donc de transposer les problématiques rencontrées chez nous à ce contexte. Même si ces constructions ont été pensées sur la base d'un modèle hygiéniste et relèvent d'une idée de densification, leur appropriation par les habitants, leurs usages actuels et le contexte historique ne soulèvent pas les mêmes problématiques et les enjeux qui en découlent sont donc différents. Ces blocs ont été construits durant les grands travaux de transformations des villes (la systématisation) et suivent les axes de communication mis en place à cette

époque. Ces blocs se situent alors dans des quartiers traversés par de grands axes routiers mais également par les lignes de tram (voir carte 5). Ils bénéficient d'une bonne connexion avec le centre-ville et les alentours. D'un point de vue énergétique, les premiers blocs construits présentent une très bonne isolation grâce à l'utilisation d'un béton de bonne qualité. De plus, étant propriétaire, les habitants n'ont à leurs charges que des dépenses énergétiques qu'ils peuvent supporter. Les problèmes liés à l'exclusion, à l'enclavement, au communautarisme ainsi que les questions de précarité énergétique rencontrées dans nos ensembles collectifs en banlieue ne font pas échos dans ces blocs. Cette exclusion ne se ressent pas et s'explique en partie par une connexion avec le reste de la ville grâce aux transports en commun et la présence d'un tissu de commerces de proximité très dense.

L'amorçage d'une réorganisation socio-spatiale d'Oradea réside principalement dans la formation de nouveaux quartiers en péri-urbain comme Grigorescu. En effet, on retrouve un profil socio-économique dominant dans le péri-urbain comme l'ont montré nos résultats, on assiste à un début de regroupement de la part d'une certaine classe de la population. Il existe une part très importante des salaires de plus de 2000 lei (57%) dans

cet espace. Ces nouveaux quartiers, créés au milieu de paysages ruraux, peuvent représenter des îlots aux profils sociaux économiques plus hétérogènes que dans le reste du tissu urbain. Cependant, il faut souligner le fait que le prix a motivé l'achat des terrains ou des maisons déjà construites. Le prix du mètre carré était très attractif, en dessous du marché, il n'a pas constitué par conséquent une barrière infranchissable pour les plus pauvres. 96,6% des personnes sont propriétaires en Roumanie, ce logement peut être perçu et assimilé comme une « mise de départ » aussi faible soit elle.

On constate que très peu de personnes dans le quartier de Grigorescu possèdent un autre logement dans la ville ou en dehors. Ils ont probablement dû vendre leur appartement dans les blocs, puisque cet espace représente le principal lieu de la résidence précédente et n'ont pas forcément pris de crédit, ce qui laisse finalement cette opportunité accessible à un grand nombre. Les raisons des déplacements ne sont pas forcément d'ordres financiers mais davantage personnels suite à un changement de situation familiale. Dans ce type d'espace, on retrouve également comme raison du déplacement, l'accession au pavillon résidentiel. Plus que dans l'envie d'acquérir une maison avec jardin, symbole sociétal par excellence d'un

accomplissement professionnel et personnel dans nos sociétés européennes de l'Ouest, cette raison du déplacement réside dans la motivation de « créer » son chez soi, de décider de la configuration, du volume ainsi que de la couleur de la maison. Comme une échappatoire à la monotonie des blocs, à cette couleur grise, à cet espace standardisé et surtout aux densités imposées, certains habitants ont choisi de construire leur maison aux abords de la ville. Néanmoins, nous avons pu observer dans le nouveau quartier de Grigorescu, qu'une majorité des parcelles n'était pas habitées, plus de la moitié des maisons étaient en cours de construction et dans l'attente d'un repreneur. Ceci illustre une opération immobilière démesurée par rapport à la demande ou un manque d'argent de la part du propriétaire.

L'organisation socio-spatiale de la ville reste encore relativement homogène malgré quelques disparités notamment dans le péri-urbain où semble se regrouper une classe plus aisée. Les politiques de réhabilitation ne semblent pas avoir affecté cette organisation, le centre-ville reste un espace très homogène.

II *Un espace encore peu affecté d'une valeur*

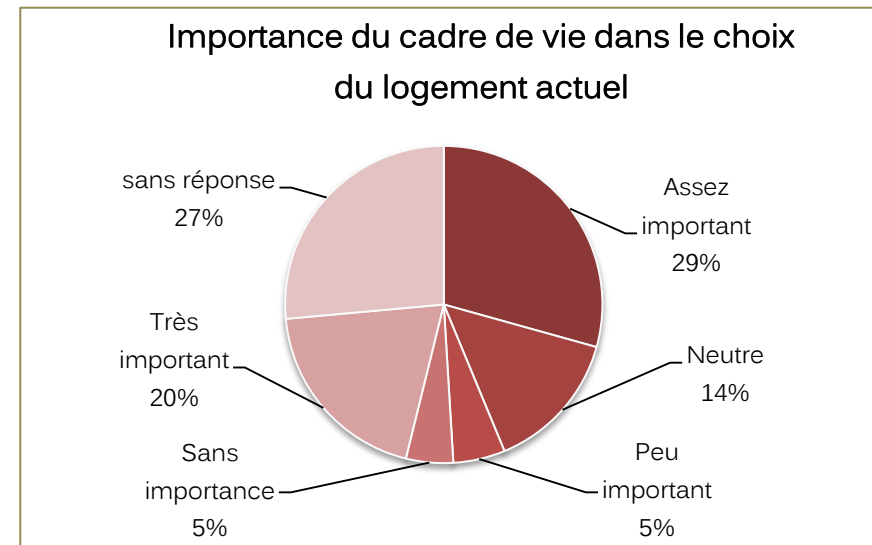
Si l'organisation socio-spatiale de la ville reste encore relativement homogène, qu'il existe une certaine mixité sociale au sein du tissu urbain, elle passe forcément par une absence de marchandisation de l'espace. La carte des prix du mètre carré habitable à la vente sur Oradea, ci-dessous montre qu'il existe une différence du prix en fonction des quartiers. Nous avons réalisé cette carte en nous basant sur les logements mis en vente et dont l'annonce était accessible. On attribue à chaque quartier une valeur représentant la médiane des prix du mètre carré à partir de 30 annonces. On observe un prix plus fort dans le centre-ville. Cependant si l'on regarde de plus près l'écart entre le plus faible prix et les prix fort, l'écart enregistré n'est que d'un facteur de deux. De plus, si l'on connaît le marché immobilier d'Oradea, on peut noter que la différence de prix entre certains quartiers est due à la présence de petits complexes immobiliers totalement neufs qui augmentent alors considérablement les prix. En effet, les quartiers Nufarul, Iosia Nord et Calea Aradului présentent sur leurs territoires une offre de logement totalement neuf, meublé et équipé, qualifiée de « LUX » sur les annonces et ayant un prix du m2 beaucoup plus

fort. Dans une démarche similaire, la différence de prix dans les quartiers Nicolae Iorga et Gheorghe Doja s'explique par la présence de maisons individuelles avec de vastes terrains. L'étude étant réalisée à partir du mètre carré habitable, les mètres carrés de terrain vendus avec la maison n'ont pas été pris en compte ce qui augmentent également ce prix médian.

En somme, en tenant compte des remarques évoquées, les écarts de prix sont à nuancer et ne sont finalement pas si grands. Les prix du mètre carré en dehors du centre-ville sont plus ou moins homogènes et ne dépendent pas du quartier. Cet écart de prix peut alors être amputé aux caractéristiques du bien plutôt qu'à sa localisation. On ne peut parler de prix représentatif du marché par quartier comme c'est le cas en France, où l'espace est fortement tarifié, où les quartiers ont un prix du mètre carré de base peu importe le bien.

L'environnement que peut proposer un quartier n'entre pas directement dans les critères pour une majorité d'habitant. Ils ne choisissent pas leur logement en fonction d'un quartier, de l'ambiance qu'il peut proposer, de ses petites particularités comme la présence d'un marché ou d'une vie de quartier très animée. Cette absence de critère entre quartiers a conduit à cette homogénéité des prix entre les quartiers hormis pour le

centre-ville. Il finalement n'est pas attribué de plus-value particulière à un quartier du fait qu'il existe une certaine uniformité entre les ambiances. L'aspect extérieur des maisons ou des immeubles sont relativement semblables ainsi que l'entretien des espaces communs. Dans certains cas cet espace n'existe tout simplement pas, dans Grigorescu, on ne constate aucune intervention des pouvoirs publics dans la création et l'entretien d'espace commun. Il n'y a, à l'heure actuelle, pas de voiries goudronnées au sein du quartier, juste des chemins de terre et une route qui entoure le quartier.



Graphique 24- Importance du cadre de vie dans le choix du logement actuel
(réalisation : Aline Ferraris & Florian Lallart)

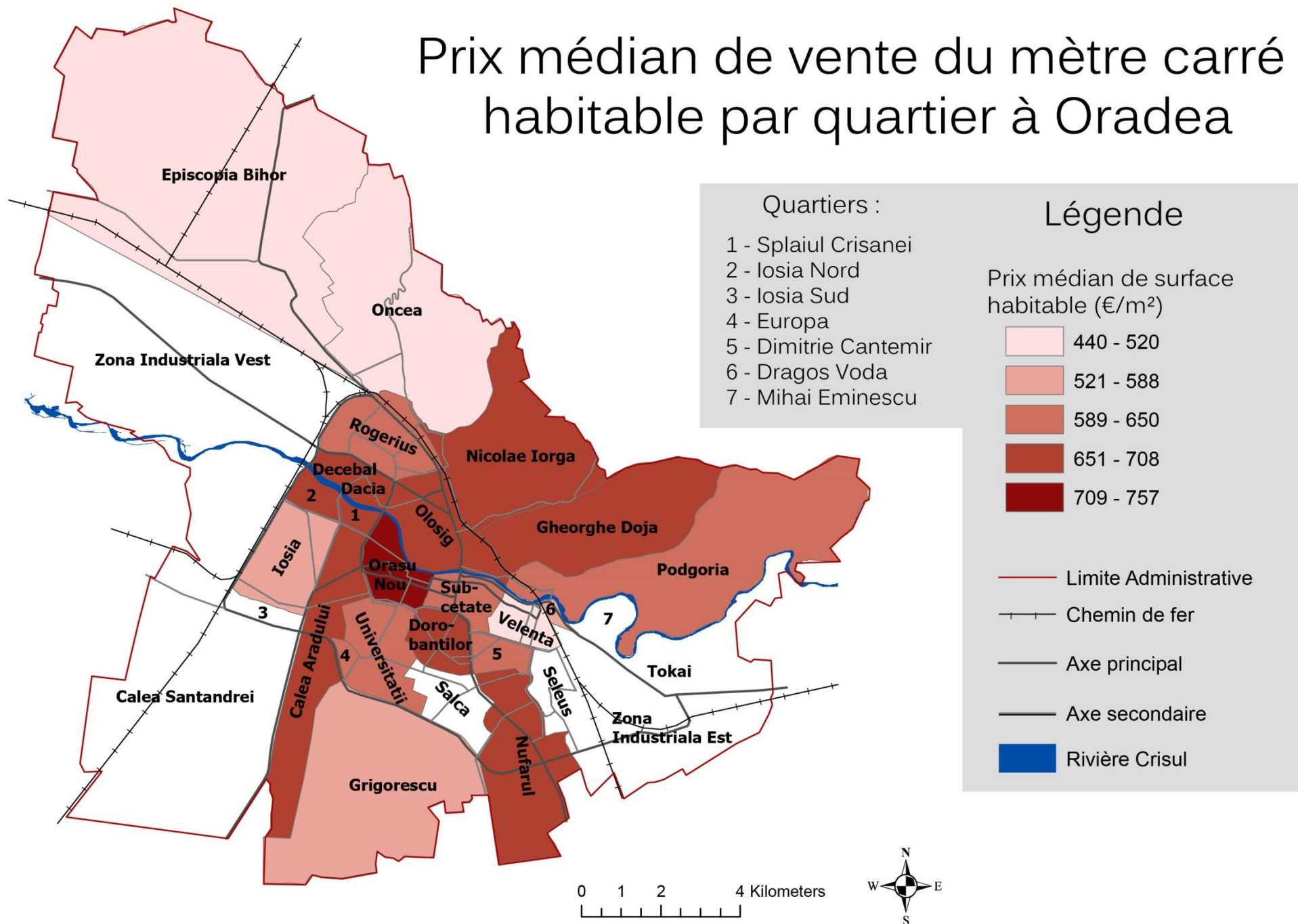
L'espace commun que propose ce quartier et cette nouvelle offre de logement est réduit à son minimal, il est le fruit du retour à la propriété. Dans le questionnaire le terme « cadre de vie » a été finalement très peu compris. 27% (graphique 24) des personnes interrogées n'ont pas répondu car elles ne comprenaient vraisemblablement pas la signification véritable de ce terme. Lorsque Flavia interrogeait des gens, elle a dû expliquer à de nombreuses reprises ce que nous voulions exprimer à travers ces mots. Cette mécompréhension pour une part des personnes interrogées renvoie à la définition même de ce terme. Le « cadre de vie » serait une construction sociale de la part de nos sociétés d'Europe occidentale, un terme pour expliciter ce qui nous entoure au même titre que « l'environnement », un mot rentré dans le dictionnaire français en 1971. Un terme si jeune mais si ancré dans notre quotidien et notre culture.

Cette faible différence de prix entre quartier s'explique donc par une offre de « cadre de vie » ou d'ambiance relativement semblable entre quartiers. Elle est surtout due aux caractéristiques du bien plus qu'à sa localisation même. Ce raisonnement échappe cependant pour les biens dans le centre-ville et particulièrement dans ce qui est appelé « l'ultra

centre », pouvant être associé au périmètre de réhabilitation du patrimoine. L'espace est encore peu marchandé mais se trouve dans une phase de transition avec un intravilan qui se veut désormais fixe dans le temps et des politiques de grands travaux de rénovation et d'embellissement de la ville. L'offre en matière de « cadre de vie » est donc en train de changer et peut conduire à une fracture entre le centre-ville rénové et le reste de la ville et peut être à une gentrification à venir de cet espace central.

Cependant, cette fracture ne pourra intervenir que si les habitants acceptent cette augmentation des prix juste pour cet espace. Cela suppose que la demande suive face à cette offre, que premièrement elle puisse suivre financièrement et secondement qu'elle accepte de payer plus au titre d'un cadre de vie embelli et d'un aspect extérieur entretenu. Ce dernier doit donc devenir un critère majeur dans l'achat d'un logement au même titre que les caractéristiques du logement pour créer une véritable fracture.

Prix médian de vente du mètre carré habitable par quartier à Oradea



Réalisation : Florian Lallart & Alcine Ferraris

III *Au nom de la liberté individuelle*

L'étalement n'est actuellement pas renforcé par les travaux de réhabilitation du centre-ville. Nous n'avons pas pu mettre en évidence un lien direct entre ces deux phénomènes. Il n'y aurait pas de mouvement orienté partant du centre-ville vers la périphérie mais plutôt un mouvement des blocs vers la périphérie. En effet, la grande majorité des personnes vivant dans ces nouveaux quartiers habitait avant dans des blocs et ont eux-mêmes construits leurs maisons. Ils ont préféré construire leur maison pour des raisons financières mais également dans un souci de choix. Cet étalement résiderait finalement plus dans un souhait de posséder un bien qu'on aurait façonné, plutôt que dans la volonté d'accéder à la maison avec un jardin.

Le retour à la propriété et surtout aux libertés fondamentales dont celle de pouvoir choisir son lieu de résidence a conduit certains roumains à créer leur maison selon leurs goûts. Les maisons ainsi faites sont parfois de grandes maisons imposantes aux styles très différents comme dans une volonté de se démarquer de son voisin, de cette uniformité imposée dans les blocs. Le fait de choisir l'agencement des pièces, leur taille est en totale contradiction

avec les codes de l'époque du communiste. Cet urbanisme favorisant l'étalement urbain soulève plusieurs questions notamment les questions d'interface entre l'espace urbanisé et l'espace rural. Mais également les questions de connexion avec le reste de la ville et du rôle de la puissance publique dans l'aménagement des espaces publics ainsi créés notamment en termes de voiries qui à l'heure actuelle sont quasi inexistantes. La liberté individuelle a été remise au centre de la politique et se ressent à tous les niveaux dans la société roumaine particulièrement dans la gestion actuelle de l'espace.



Figure 22- Photo de maisons à Grigorescu (source : Alcine Ferraris & Florian Lallart)

Les politiques entreprises à la chute du communisme, ont été totalement contraire de celles menées jusque-là, en mettant en avant les libertés individuelles et en diminuant l'emprise de l'Etat dans la vie quotidienne de la population, l'individu est remis au cœur des politiques au détriment du collectivisme. Dès lors, les libertés individuelles incarnent la réussite de la victoire démocratique et toute forme d'interventionnisme de l'Etat peut être alors perçue comme une régression du système. On peut le remarquer à travers la promulgation des lois et dans la mise en place d'une répression en cas de manquement à ces lois, particulièrement dans l'urbanisme. Il existe une réglementation mais sa mise en place et surtout le respect de son application n'est pas totalement faite sur le terrain. La puissance publique privilégie le compromis plutôt que la confrontation et la répression immédiate en cas de non-respect des règles. Il existe un certain nombre de recours, de possibilité pour ne plus être en faute, notamment en cas de construction dans l'extravilan. La réglementation finit par s'adapter au cas par cas. Cet encadrement très permissif explique en partie ce phénomène d'étalement urbain, et les investisseurs et promoteurs nationaux

et étrangers ont très certainement joué sur ce cadre réglementaire dérogatoire.

Il faut noter que la Roumanie est rentrée dans un système capitaliste brutalement, sans forcément « connaître les règles du jeu ». En effet, ce système repose sur l'offre et la demande et est sensé se réguler. Lorsque l'on a connu le communisme et ses conséquences, il est très difficile de s'adapter rapidement à un autre système et d'adhérer totalement aux nouvelles normes. La liberté individuelle a été vue comme la seule vraie politique pouvant balayer toute forme d'interventionnisme de l'état dans la vie quotidienne des roumains. Cette vision de la liberté, partagée par une grande partie des roumains, a permis à une certaine élite d'entreprendre et de s'enrichir, creusant alors un fossé avec l'autre partie du peuple roumain, celle figée dans le temps, nostalgique de cette période communiste ou finalement on s'occupait d'eux malgré le manque de liberté.

Conclusion

Les changements politiques ou de régimes qu'a connu la Roumanie au cours de son histoire ont laissé une empreinte intangible dans le paysage roumain, tant sur le plan spatial que social. Cette empreinte est d'autant plus forte et marquée que les transitions qui ont accompagné ces changements ont été brutales. L'histoire roumaine n'a jamais connu de transition seulement des ruptures, et cherche à se construire une nouvelle historiographie. Chaque période est liée à une politique, une vision précise de la société et se traduit directement dans l'organisation socio-spatiale des villes roumaines.

Notre enquête sur les parcours résidentiels des habitants de la ville d'Oradea, marqueur retenu pour identifier les éventuels changements d'organisation socio-spatiale, nous a permis de constater qu'il existait encore une organisation socio-spatiale relativement homogène. L'homogénéité sociale au sein du tissu urbain a été l'un des piliers de l'idéologie communiste, le choix du lieu de résidence était régi par l'Etat et le critère économique n'avait pas de poids. Cette homogénéité est

relative et à nuancer, il existe quelques disparités entre les trois espaces, centre-ville, blocs et péri-urbain, on peut alors parler d'un timide début de réorganisation socio-spatiale.

La population habitant en centre-ville est toujours homogène, au regard des revenus que présente cette population. Nous n'avons pas pu mettre en évidence de mouvement orienté du centre-ville vers la périphérie lors de notre enquête. Aucune personne n'a déménagé de son logement faute de pouvoir payer les réhabilitations dirigées par la mairie. Ainsi, les politiques de patrimonialisation menées par la ville pour développer un tourisme culturel, n'a pas provoqué de déplacement d'une part de la population. Si l'on se base sur la définition même de la gentrification, à savoir un remplacement d'une population locale par une autre population plus aisée, le terme de gentrification, à l'heure actuelle, est inapproprié. Cette stratégie de développement où le patrimoine architectural de la ville a le premier rôle n'a pas eu d'impact direct sur la résidence de ses habitants à l'heure actuelle. Ces politiques ne sont pas liées au phénomène d'étalement urbain que connaît la ville, elles n'ont pas participé pour l'instant à son renforcement. Il existe néanmoins, aux regards d'autres marqueurs, un début d'embourgeoisement du

centre-ville. On note, tout d'abord, un prix du mètre carré à la vente plus élevé que la moyenne et ce peu importe le bien. De plus, on constate l'investissement de cet espace par le secteur privé. On ne peut parler, aujourd'hui de gentrification mais il est envisageable que ce phénomène se développe au fur et à mesure de l'augmentation de la qualité de vie en centre-ville cela ne signifie. Il est à noter que l'observation d'un tel processus peut être plus long car la quasi-totalité des habitants sont propriétaires, l'inflation des prix est donc moins visible.

Le début d'une réorganisation socio-spatiale se retrouve essentiellement dans ces nouveaux quartiers en zone péri-urbaine, notamment dans le quartier de Grigorescu. La naissance de ces zones résidentielles au milieu de paysages ruraux est l'illustration de l'étalement urbain que connaissent la plupart des villes roumaines. La privatisation et la faiblesse de la puissance publique, menottée par les intérêts particuliers a conduit à l'augmentation des surfaces constructibles et des délivrances de permis de construire sur le territoire d'Oradea. La période de « transition » qui s'est ouverte en 1990, après la chute de Ceausescu aurait dû composer avec l'héritage de l'urbanisme brutal de Nicolae Ceausescu et s'attaquer aux nombreux dysfonctionnements urbains (crise du logement,

patrimoine à l'abandon, réseaux et voirie vétustes). Mais le retour à la vie démocratique, la décentralisation et l'initiative privée ont conduit à une multiplication des acteurs, alors que les finances des villes sont restées très dépendantes du budget de l'État. Cet éclatement de la gouvernance associé à des moyens limités n'a pas favorisé la mise en place d'un urbanisme ambitieux au cours de ces années. La réalisation de grands projets a été entravée par les litiges de propriété découlant de la restitution des terrains et des logements nationalisés par l'ancien régime socialiste. Les fluctuations de la réglementation, la pression en faveur d'un urbanisme laxiste et l'héritage culturel également marqué par l'influence orientale n'ont pas contribué à faire émerger une politique urbaine cohérente. Ceci a donc conduit à un urbanisme que l'on peut qualifier d'opportunisme, remplaçant la volonté propre de l'individu au cœur de l'action.

Les personnes présentes dans ces pavillons résidentiels représentent une population plutôt aisée, ayant un revenu très au-dessus de la moyenne. La majorité d'entre eux habitait auparavant dans des blocs. Ce changement de logement a été motivé par un prix attractif du mètre carré dans le quartier de Grigorescu mais également par le changement de situation

familiale qui les a poussés à choisir le pavillon résidentiel. Le phénomène d'étalement urbain réside alors dans le desserrement des ménages et dans une offre de logements restreinte au sein des blocs. Les maisons construites en péri-urbain offrent une surface, un espace beaucoup grand par rapport aux logements en blocs. Ces derniers ont été construits dans un souci de densité qui ne prévaut plus à l'heure actuelle. La construction de leurs maisons est également une forme d'expression et de libéralisation des pratiques, les propriétaires décident de la configuration, de la couleur, de leur localisation et rompt avec les pratiques de l'époque communiste.

Cependant, le logement dans les blocs n'est pas totalement délaissé par la population et reste encore attractif pour une partie de la population et même pour des personnes aux revenus supérieurs à 5000 lei. Il constitue le premier logement dans la vie de couple pour une partie des jeunes mariés. Cette attractivité est en partie due aux prix pouvant être faible et à la localisation de ces logements. Ils ont été construits le long des axes de communication et ils sont desservies par les trams, ils présentent donc une bonne connexion avec le reste de la ville.

Cette enquête nous a mené à l'étude des parcours résidentiels des habitants d'Oradea, à étudier le mouvement dans la ville pour mieux appréhender les possibles transformations socio spatiales dus aux différentes politiques menées sur ce territoire. Cette étude de l'organisation de la ville s'est faite à travers les habitants, leurs lieux de résidence, à travers l'apparition et la gestion de l'espace par l'habitant. Il serait désormais très intéressant de regarder cette organisation à travers la gestion de l'opérateur privé, d'étudier plus en détail le marché immobilier privé et son impact sur l'organisation socio-spatiale. L'identification des espaces où ils investissent majoritairement et leurs gestions de l'immobilier acquis (en location, en vente, en attente d'un meilleur marché) seraient une clef supplémentaire dans la compréhension de l'organisation spatiale de la ville d'Oradea.



Bibliographie

Ouvrages imprimés

- Bocancea, Cristian. *La Roumanie, du communisme au post-communisme. Le monde en transition. Paris: L'Harmattan, 1998.*
- Cefai, Daniel, éd. *L'enquête de terrain. Recherches. Paris: La Découverte, 2003.*
- Cristescu, Juliette, et Ionel Muntele. « Les conséquences humaines et territoriales du processus d'adhésion de la Roumanie à l'Union européenne ». *L'Information géographique* 71, n° 4 (2007): 121. doi:10.3917/lig.714.0121.
- Durandin, Catherine. *Histoire de la nation roumaine. Editions complexe. Questions au XXeS, 1994.*
- *Histoire des Roumains. Paris: Fayard, 1995.*
- « Le système Ceausescu. Utopie totalitaire et nationalisme insulaire ». *Vingtième Siècle. Revue d'histoire* 25, n° 1 (1990): 85-96. doi:10.3406/xxs.1990.2226.
- Emmanuel Bioteau. *Usage et symboliques des représentations spatiales en Roumanie post-communiste. Norois., 2005.*
- Fassin, Didier, et Alban Bensa. *Les politiques de l'enquête, Epreuves ethnographiques. Recherches. Paris: La Découverte, 2008.*
- Mangin, Claude. *Les Villes et l'organisation de l'espace en Europe médiane. Paris: Economica, 1999*
- Municipalité Oradea. « PIDU Final », 2010.
- « PUG memoriu de sinteza », 2014.
- Paugam, Serge, éd. *L'enquête sociologique. Quadriga manuels Sociologie. Paris: Presses Universitaires de France, 2010.*
- Rahmanian, Nadji. *La Roumanie dans l'Europe intégration ou transition prolongée ? Paris: L'Harmattan, 2010.*
- Sandu, Traian. *Histoire de la Roumanie. Paris: Perrin, 2008.*

Extrait d'ouvrage

- Boatcă, Manuela. « "From the Standpoint of Germanism": A Postcolonial Critique of Weber's Theory of Race and Ethnicity ». In *Postcolonial Sociology*, édité par Julian Go, 24:55-80. Emerald Group Publishing Limited, 2013. <http://www.emeraldinsight.com/doi/abs/10.1108/S0198-8719%282013%290000024009>.
- Droj, Laurentiu. « THE ANALYSIS OF ABSORPTION CAPACITY OF EUROPEAN FUNDING IN THE NORTH WESTERN REGION OF ROMANIA ». ResearchGate, 1 janvier 2010. https://www.researchgate.net/publication/49615385_THE_ANALYSIS_OF_ABSORPTION_CAPACITY_OF_EUROPEAN_FUNDING_IN_THE_NORTH_WESTERN_REGION_OF_ROMANIA.
- Iatu, Corneliu. « Transition démocratique en Roumanie et implications spatiales ». *L'Espace Politique*, n° 3 (22 décembre 2007). doi:10.4000/espacepolitique.837.
- Florina Gaborean, « Reproduction familiale et changement social en milieu rural : décollectivisation et pratiques successorales en Roumanie », *Anthropologie et Sociétés*, vol. 32, n°1-2, 2008, p. 65-83.

Sites internet

- Artefacte. « L'Architecture de la transparence ». Artefacte, 25 janvier 2015. <https://novicov.wordpress.com/2015/01/25/coherence-des-espaces-interieurs-et-exterieurs-dans-larchitecture-art-nouveau-europeenne/>.
- jorisdanthon. « Urbanisme en URSS: histoire et caractéristiques ». Regards sur la ville, 20 octobre 2012. <https://regardssurlaville.wordpress.com/2012/10/20/urbanisme-en-urss-histoire-et-caracteristiques/>.
- « Laboratoire Urbanisme Insurrectionnel: LA VILLE SOCIALISTE en URSS ». Consulté le 31 mars 2016. <http://laboratoireurbanismeinsurrectionnel.blogspot.com/2011/06/la-ville-socialiste-en-urss.html>.
- « La situation des immeubles érigés par l'Etat dans les années 1950-1990 à Bucarest, Roumanie ». Consulté le 1 avril 2016. <http://base.d-p-h.info/fr/fiches/dph/fiche-dph-6935.html>.
- « Legea nr.59 din 1974 privind sistematizarea teritoriului și localităților urbane și rurale - Wikisource ». Consulté le 31 mars 2016. https://ro.wikisource.org/wiki/Legea_nr.59_din_1974_priv

- ind_sistematizarea_teritoriului_%C8%99i_localit%C4%83%C8%99Bilor_urbane_%C8%99i_rurale.*
- « Le socialisme contre l'étalement urbain | *lesmaterialistes.com* ». Consulté le 31 mars 2016. <http://lesmaterialistes.com/voie-lactee/socialisme-contre-etatement-urbain>.
 - « L'expérience soviétique des villes nouvelles : évolution d'un paysage urbain - REGARD SUR L'EST ». Consulté le 31 mars 2016. http://www.regard-est.com/home/breve_contenu.php?id=786.
 - Marius Oprea. « Transition à la roumaine, de 1989 à nos jours - États membres ». Consulté le 31 mars 2016. <http://www.diploweb.com/Transition-a-la-roumaine-de-1989-a.html>.
 - « Romania during Ceausescu's Dictatorship ». Consulté le 31 mars 2016. <http://procesulcomunismului.com/marturii/fonduri/mmioc/anticomrev/docs/02.htm>.
 - « Romania.org - Your #1 webspot about Romania since 1996 ». Consulté le 31 mars 2016. <http://www.romania.org/explore-romania/romanias-history-1939-1989.php>.
 - « Romania - Systematization: A Settlement Strategy ». Consulté le 31 mars 2016. <http://countrystudies.us/romania/39.htm>.
 - « Roumanie ». Habitat Urbain, 14 mars 2014. <https://www.wm-urban-habitat.org/fra/roumanie/>.
 - « Systématisation ». Consulté le 31 mars 2016. <http://www.lautresite.com/new/edition/explo/systema/index2.htm>.
 - « www.ceausescu.org - the leading infosource on the web about Ceausescu and his era! » Consulté le 31 mars 2016. <http://www.ceausescu.org/>.

Ouvrages/rapports électroniques

- « Analyse des processus de périurbanisation et d'étalement urbain en Roumanie ». *prezi.com*. Consulté le 31 mars 2016.
<https://prezi.com/nnapaaelcmwm/analyse-des-processus-de-periurbanisation-et-detalement-urbain-en-roumanie/>.
- Berrada Hani, Boudard Aurélien, Della Via Valentine, Iriart Gabriela, Surreaux Hélène, et Vialle Charline. « Analyse des processus de périurbanisation et d'étalement urbain en Roumanie : le cas d'Oradea ». *Atelier Polytech Tours et université Oradea*, 19 mars 2014.
- Culiciu Cristian. « ROMANIAN CITIES AND SOCIALIST URBANISM. CONSEQUENCES ON THE ASPECT OF THE CITIES AND ON EVERYDAY LIFE ». *Rzeszow*, 2015.
- . « SISTEMATIZAREA MUNICIPIULUI ORADEA (1960-1989) », 2015, 17.
- UNITED NATIONS DEVELOPMENT PROGRAMME - ROMANIA. « A Decade Later: Understanding the

Transition Process in Romania ». UNITED NATIONS DEVELOPMENT PROGRAMME - ROMANIA, 2002 2001.

- « Romania - EU Budget in my country - European Commission ». Consulté le 1 avril 2016.
http://ec.europa.eu/budget/mycountry/RO/index_en.cfm#info.

Articles

- Carrière Jean-Paul, Filimon Luminita, Guitel Sabine, et Savourey Cathy. « QUELLE MAITRISE DE L'ETALEMENT URBAIN EN ROUMANIE : REFLEXION A PARTIR DU CAS D'ORADEA », 30. Iasi, 2014.
- Moghiorosi, Vlad. « Contextul european al prăbușirii comunismului. Cauzele Revoluției Române », 2014.
- Plantade, Yidir. « La Roumanie et les paradoxes de son intégration à l'UE ». *Le Monde.fr*, 22 mai 2014, sect. International. http://www.lemonde.fr/europeennes-2014/article/2014/05/22/a-la-veille-des-europeennes-la-roumanie-et-les-paradoxes-de-son-integration_4423601_4350146.html.

Annexes

ANNEXE 1 : Table des figures

ANNEXE 2 : Table des tableaux et graphiques

ANNEXE 3 : Table des cartes

ANNEXE 4 : Questionnaire utilisé pour l'étude des parcours résidentiels

ANNEXE 5 : Interview Ciente Camelia, Conseillère service urbanisme de la mairie d'Oradea, le 11/12/2015

ANNEXE 6 : Graphiques exploités pour l'étude des parcours résidentiels au sein d'Oradea (Partie 3)

ANNEXE 7 : Carte de la typologie des quartiers de la ville d'Oradea

ANNEXE 8 : Carte de l'évolution territoriale d'Oradea antérieurement au XIXème siècle jusqu'à 1970

ANNEXE 1 : Table des figures

Figure 1- Photo piata Unirii (source : Adam Freundlich)	12
Figure 2- Synagogue orthodoxe à Oradea, construite en 1890 par l'architecte Bach Nandor avec une capacité de 1050 personnes	14
Figure 3- Le passage de l'aigle noir, Oradea.....	14
Figure 4- Maison Adorjan II, Oradea	15
Figure 5 - Photo de Norilsk (Russie), exemple d'urbanisation soviétique. (Source : romanian cities and socialist urbanism, Cristian Culiciu, 2015).....	18
Figure 6- Publication de la loi n°58/1974. (Source : Romanian cities and socialist urbanism, Cristian Culiciu, 2015)	21
Figure 7- Photo de Calea Aradului, 1986. (Source : http://www.oradeainimagini.ro , 2013)	22
Figure 8- Zonage municipal, 1983 (Source : Romanian cities and socialist urbanism, Cristian Culiciu, 2015).....	23
Figure 9- Projet de systématisation du quartier Rogerius. (Source : http://www.oradeainimagini.ro , 2013).....	23
Figure 10- Photo du quartier Nufarul, 1980. (Source : http://www.oradeainimagini.ro , 2013)	24
Figure 11- Photo du complexe Mercur, strada Republicii, 1978. (Source : http://www.oradeainimagini.ro , 2013).....	25
Figure 12- Cadre législatif et institutionnel de la planification spatiale roumaine. (Source : G. Pascariu, 2004)	30

Figure 13- De gauche à droite, exemple de PUG, PUZ et PUD à Oradea. (Source : mairie d'Oradea, 2015)	30
Figure 14- carte de la zone d'intervention du PIDU, localisation des projets (source : PIDU Oradea, 2010)	37
Figure 15- De gauche à droite : théâtre d'Etat, Hôtel Astoria, Palais épiscopal de l'église gréco-catholique. (Source : Florian Lallart & Aline Ferraris).....	38
Figure 16- Logo du premier marché de Noël d'Oradea. (Source : mairie d'Oradea)	39
Figure 17- Palais style sécession et palais art nouveau en centre-ville, les deux avec des façades très dégradées. (Source : Florian Lallart & Aline Ferraris).....	40
Figure 18 – Schéma de L'organisation spatiale de la ville d'Oradea. (Source : atelier franco-roumain 2014).....	48
Figure 19- Photo strada Iuliu Maniu (source : Aline Ferraris & Florian Lallart).....	60
Figure 20- Photo de blocs quartier Nufarul (source : Aline Ferraris & Florian Lallart).....	64
Figure 21- Photo du quartier Nicolae Grigorescu (source : Aline Ferraris & Florian Lallart).....	66
Figure 23- Photo de maisons à Grigorescu (source : Aline Ferraris & Florian Lallart).....	78

ANNEXE 2 : Table des tableaux et graphiques

Tableau 1- Organisation du pouvoir sous Ceausescu. (Réalisation : Florian Lallart & Alcine Ferraris).....	16
Tableau 2- Proportion des habitants en Roumanie. (Source : Popular Republic of Romania Statistical Yearbook, 1961, 1980).....	19
Tableau 3- investissement et nombre de logement construits pendant la période communiste. (Source: Popular Republic of Romania Statistical Yearbook, 1980; Romanian Statistical Yearbook 1991)	20
Tableau 4- évolution de la part de propriétaires en Roumanie entre 1990 et 2011 (source : habitat urbain, réalisation : Alcine Ferraris & Florian Lallart).....	26
Tableau 5- Bilan financier par axe de priorité. (Source: union européenne 2007, réalisation : Alcine Ferraris & Florian Lallart)	36
Tableau 6- Répartition du souhait de déménager par zone étudiée sur l'ensemble de la ville (réalisation : Alcine Ferraris & Florian Lallart)	69

Graphique 1- Evolution de la répartition entre fonds publics et fonds privés du financement de la construction de maisons entre 1950 et 2012 (source : INS ; Dan et Dan, 2003).	29
Graphique 2- Nombre de permis de construire accordés entre 1995 et 2015 (source : mairie d'Oradea; réalisation : Florian Lallart & Alcine Ferraris)	32
Graphique 3- Evolution du nombre d'habitants à Oradea entre 1787 et 2014. (Source : mairie Oradea; réalisation Florian Lallart & Alcine Ferraris)	41
Graphique 4- Répartition des âges pour le centre-ville (réalisation : Alcine Ferraris & Florian Lallart)	58
Graphique 5- Répartition des dates d'entrée dans le logement pour le centre-ville (réalisation : Alcine Ferraris & Florian Lallart)	58
Graphique 6- Raison du projet de déménagement pour le centre-ville (réalisation Alcine Ferraris & Florian Lallart)	59
Graphique 7- Localisation du logement précédent pour les habitants du centre-ville (réalisation : Alcine Ferraris & Florian Lallart)	60

Graphique 8- Date d'entrée dans le logement pour les habitants des blocs (réalisation : Aline Ferraris & Florian Lallart)	61
Graphique 9- Répartition des revenus pour les blocs (réalisation : Aline Ferraris & Florian Lallart)	61
Graphique 10- Répartition des âges pour les blocs (réalisation : Aline Ferraris & Florian Lallart)	62
Graphique 11- Localisation de l'ancien logement pour les habitants des blocs (réalisation : Aline Ferraris & Florian Lallart)	62
Graphique 12- Raison du souhait de déménager pour les habitants des blocs (réalisation : Aline Ferraris & Florian Lallart)	63
Graphique 13- Taille des logements des habitants des blocs (réalisation : Aline Ferraris & Florian Lallart)	63
Graphique 14- Répartition des situations familiales pour le péri-urbain (réalisation : Aline Ferraris & Florian Lallart)	64
Graphique 15- Répartition des revenus pour les habitants du péri-urbain (réalisation : Aline Ferraris & Florian Lallart)	65
Graphique 16- Localisation du logement précédent pour les habitants du péri-urbain (réalisation : Aline Ferraris & Florian Lallart)	65

Graphique 17- Taille du logement des habitants du péri-urbain (réalisation Aline Ferraris & Florian Lallart)	66
Graphique 18- Volonté de déménager pour les habitants du péri-urbain (réalisation : Aline Ferraris & Florian Lallart)	66
Graphique 19- Critère de sélection du logement actuel (réalisation : Aline Ferraris & Florian Lallart)	67
Graphique 20- Proportion de propriétaires et locataires sur la ville d'Oradea (réalisation : Aline Ferraris & Florian Lallart)	68
Graphique 21- Répartition de la possession d'autres logements des habitants d'Oradea (réalisation : Aline Ferraris & Florian Lallart)	68
Graphique 22- Répartition des critères de changement de logement (réalisation : Aline Ferraris & Florian Lallart)	69
Graphique 23- Tranches de revenu par zone (réalisation : Aline Ferraris & Florian Lallart)	71
Graphique 24- Importance du cadre de vie dans le choix du logement actuel (réalisation : Aline Ferraris & Florian Lallart)	75

ANNEXE 3 : Table des cartes

Carte 1- Localisation d'Oradea (réalisation : Aline Ferraris & Florian Lallart).....	9
Carte 2- Extension de l'intravilan à Oradea de 1990 à 2012	34
Carte 3- Extension de l'intravilan à Oradea de 1990 et 2012 (source : mairie d'Oradea; réalisation : Florian Lallart & Aline Ferraris, 2015).....	34
Carte 4- Relief d'Oradea et de son environnement proche. (Source : PIDU Oradea; réalisation : Florian Lallart & Aline Ferraris, 2016).....	40
Carte 5- Répartition des habitants d'Oradea selon la rue. (Réalisation : Florian Lallart & Aline Ferraris).....	43
Carte 6- composantes de la ZMO (source : site de la ZMO, 2015).....	45
Carte 7- Répartition des différents types de logements à Oradea. (Réalisation : Aline Ferraris & Florian Lallart)	46
Carte 8- Prix médian du mètre carré habitable par quartier à Oradea (réalisation : Florian Lallart & Aline Ferraris, 2016) ...	74

ANNEXE 4 : Questionnaire utilisé pour l'étude des parcours résidentiels

DATE PERSONALE1. **Dumneavoastra sunteti ..**

- ☐ Bărbat
☐ Femeie

2. **Ce vârstă aveți?**

.....

3. **Care este situatia dumneavoastră familială?**

- ☐ Singur(ă)
☐ Căsătorit(ă)
☐ în concubinaj
☐ Divortat(ă)
☐ Văduv(ă)

4. **Care este situatia dumneavoastră profesională?**

- ☐ Agricultor
☐ Artizan, comerciant sau antreprenor
☐ Profesie cu studii superioare
☐ Profesie intermediară
☐ Angajat(ă)
☐ Muncitor
☐ Pensionar(ă)
☐ Student(ă)
☐ Fără activitate profesională

5. **În ce categorie a venitului vă încadrați?**

- ☐ mai puțin de 1000 lei
☐ între 1000 lei și 2000 lei
☐ între 2000 lei și 5000 lei
☐ mai mult de 5000 lei
☐ fără venit

DESPERE LOCUINTE6. **Pe ce stradă sau cartier locuiți dumneavoastră ?**

.....

7. **Locuinta dumneavoastră este:**

- ☐ Casă individuală
☐ Apartament/casă cu curte comună
☐ Apartament la bloc
☐ Alt tip de locuință

8. **Sunteți proprietar sau chirias?**

- ☐ Proprietar
☐ Chirias

9. **Cât este chiria ? (daca chirias)**

.....

10. **În ce categorie de locuință vă încadrați?**

- ☐ Garsonieră sau apartament cu o cameră
☐ Apartament cu 2 camere
☐ Apartament cu 3 camere
☐ Apartament cu 4 camere sau mai mult

11. **Incepand cu ce an ocupati actuala locuință?**

.....

12. **Câte persoane locuiesc în locuinta dumneavoastră?**

Adulti	0	1	2	3	4	5 sau +
Copii	0	1	2	3	4	5 sau +

13. Locuinta dumneavoastră a fost construită:

Casa sau apartamente	Blocuri
☐ Înainte de 1990	☐ Înainte de 1980
☐ Între anii 1990 si 2000	☐ Între anii 1980 si 1990
☐ După 2000	☐ După 1990
☐ Nu stiu	

14. În funcție de ce criterii ati ales această locuință?

	foarte puțin important	Putin important	asa si asa	Important	foarte important
Caracteristici (suprafață, dotări...)	☐	☐	☐	☐	☐
Aspect exterior	☐	☐	☐	☐	☐
Cadrul de viață	☐	☐	☐	☐	☐
Pret	☐	☐	☐	☐	☐
Localizare	☐	☐	☐	☐	☐
Bunuri imobiliare familiale	☐	☐	☐	☐	☐

15. Cât sunt cheltuielile cu încălzirea în perioada de iarnă (lei/lună)?

< 100	între 100 si 200	între 200 si 300	între 300 si 400	între 400 si 500	> 500
☐	☐	☐	☐	☐	☐

16. Care este sistemul dvs. de încălzire?

- ☐ Electrică
 ☐ Gaz
 ☐ Încălzire centrală
 ☐ Sobă, semineu
 ☐ Alt tip

17. Dețineți alte bunuri imobiliare?

0 ☐	1 ☐	2 ☐	3 sau + ☐
----------------------------	----------------------------	----------------------------	----------------------------------

18. Unde se află situate aceste locuințe? (răspunsuri multiple)

- ☐ Centrul orasului
- ☐ Blocuri
- ☐ În cartierele noi
- ☐ În afara orasului Oradea

19. Care ocupa acesta sau aceasta locuință? (răspunsuri multiple)

- ☐ Rezidenta de vacanță sau weekend
- ☐ Împrumut la familia
- ☐ Împrumut la un prieten
- ☐ Închiriere o persoană
- ☐ Neocupat

PARCURS REZIDENTIAL**20. Unde ati locuit înainte de actuala resedintă?**

- ☐ Aceeasi locuință
☐ Altă stradă, dar aceelasi cartier
☐ Alt cartier
☐ Alt oras

21. Pe ce stradă sau cartier ati locuit înainte?

.....

22. Din ce motive v-ati schimbat locuinta? (mai multe răspunsuri posibile)

- ☐ Motive financiare
☐ Schimbarea situatiei familiale
☐ Schimbarea situatiei profesionale
☐ Motive geografice
☐ Locuință neadecvată si/sau în stadiu precar

23. Multumim pentru punctul dvs. de vedere în ceea ce priveste următoarele:

	foarte nemultumit	Nemultumit	asa si asa	Multumit	foarte multumit
locuința dumneavoastră actuală	☐	☐	☐	☐	☐
vecinătatea	☐	☐	☐	☐	☐
cadrul exterior	☐	☐	☐	☐	☐
securitatea cartierului în care locuiti	☐	☐	☐	☐	☐
întretinerea părților comune în cartier	☐	☐	☐	☐	☐
rolul sindicatelor (asociațiilor)	☐	☐	☐	☐	☐

24. Alegeti pe o scară de la 0 la 10 satisfacție dvs. globală în ceea ce privire resedinta în care locuiti

0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	-----------

25. Doriti ca în viitorul apropiat să vă schimbați resedinta?

- ☐ Da, în alt cartier
☐ Da, în alt oras
☐ Nu

26. Când preconizati că se va realiza această mutare?

- ☐ 1 ani
☐ 5 ani
☐ 10 ani
☐ Mai mult de 10 ani

27. Care ar fi motivele pentru această viitoare mutare? (mai multe răspunsuri posibile)

- ☐ Motive financiare
☐ Schimbarea situatiei familiale
☐ Schimbarea situatiei profesionale
☐ Motive geografice
☐ Locuință neadecvată si/sau în stadiu precar
☐ Alt tip de locuință

ANNEXE 5 : Interview Ciente Camelia, Conseillère service urbanisme de la mairie d'Oradea, le 11/12/2015

Peut-on construire en dehors de l'intravilan ?

Un seul cas de figure est répertorié pour construire en dehors de l'intravilan, la construction d'annexes utiles aux exploitations agricoles, il peut s'agir de logements temporaires de moins de 50 m² (quantification récente et sera introduite dans le nouveau Plan local PUG).

Que se passe-t-il si le règlement n'est pas respecté ?

Il existe actuellement une convention entre la mairie et la police locale, ils veillent à au respect de la réglementation en vigueur et signalent toutes constructions à l'extérieur de l'intravilan. En cas d'infractions constatées il y a une contravention, les propriétaires ont l'obligation de se régulariser dans le cas contraire la mairie approuve la destruction du bien. Amende de 10 000 à 50 000 lei, possibilité d'aller en instance.

Comment est calculé les limites de l'intravilan ?

On regarde la forme, jusqu'en 2011, nous avons toujours accepté des demandes d'extension de l'intravilan, désormais, nous voulons les limiter. Les limites de l'intravilan sont censées répondre à la demande et au développement de la ville. Il existe deux cas de figures pour qu'un terrain de l'extravilan devienne intravilan, pour effectuer des réparations:

- ilots isolés d'extravilan au milieu de terrains de l'intravilan
- des collections (grande terrain divisé en parcelles, certains constructibles d'autres non, possibilité de demande pour tout passer en zone constructible)

Le terrain doit toujours être limitrophe d'un terrain constructible pour devenir à son tour constructible. Possibilité de faire un PUZ depuis 2011 pour une surface minimale de 10000 m² 7000m² pour une activité et à condition qu'elles soient juxtaposées à une zone constructibles.

Comment se déroule une obtention de permis de construire ?

Un propriétaire fait la demande en mairie et obtient un certificat d'urbanisme qui doit remplir et renseigner. Ce document est en vigueur depuis la fin du communisme (loi 50 de 1990), il se compose de 3 parties :

- **le régime juridique du terrain** : renseigne le propriétaire et la position du terrain (extravilan ou intravilan).
- **le régime économique** : utilisation actuelle du terrain, possibilité d'utilisation et sa valeur fiscale.
- **le régime technique** : zone de construction dans le PUG, les conditions de la constructibilité telles que le POT (35% dans les collines ou 80% dans la zone centrale, le

CUT, le coefficient d'utilisation du terrain avec étage, le retrait par rapport à la voie publique (6 m dans les collines ou collé à la rue dans le centre.

Ce document doit être joint d'un certificat des autorités en charge de l'eau et l'électricité validant la future construction. Si cette construction peut avoir des conséquences sur les réseaux ou ces derniers représentent un danger, des distances de sécurité sont à prendre en compte. Doit être joint également une étude de géo menée par un géologue autorisé portant sur les différents risques liés au site et enfin une étude de l'agence de l'environnement.

Le propriétaire doit déposer ce dossier ainsi que les plans futurs de la construction en mairie. Si le propriétaire ne veut pas suivre les contraintes, il y a une possibilité de déposer un plan de ton choix qui sera étudié à la commission d'urbanisme (séance publique). Cette commission discute de la rentrée dans la légalité de certaine construction mais aussi du sens esthétique depuis cette année.

Quels sont les délais pour l'obtention d'un permis de construire ?

Officiellement 30 jours, à Oradea cela se fait en deux semaines, c'est une volonté du maire d'Oradea de réduire au maximum les délais et de faciliter les demandes administratives. Possibilité de payer une taxe d'urgence de 100 lei pour obtenir une réponse en 5 jours.

Peut-on construire sur un terrain non viabilisé ? Qui viabilise ?

La mairie viabilise les terrains qui sont en limite d'une voie publique. Pour rendre un terrain constructible utilisation des PUZ dans lesquels les propriétaires s'engagent à viabiliser les terrains. Pas d'obligation de viabilisation préalable.

Exemple le quartier Gregorescu: le promoteur s'est engagé à viabiliser le quartier lorsqu'il a acheté les terrains. Il a vendu les terrains, les personnes ont construits des maisons et doivent désormais viabiliser eux-mêmes.

Qui rédige le PUG ? Qui le modifie ? Comment est validée une modification ?

Rédaction du PUG par les autorités locales et appels d'offres publiques sur certaines zones. Le cahier des charges est élaboré par l'architecte en chef de la ville avec une équipe technique et concertation avec les acteurs (promoteurs). Consultation publique pendant 60 jours modifications possibles dues à des erreurs de la part des bureaux d'études, des volontés des promoteurs... Approbation du Conseil Local, de la Préfecture puis différents Ministères. Après validation pas de possibilité de modifications.

Un PUG peut être modifié, adaptable via un PUZ. Volonté que les PUZ ne deviennent que des outils de modifications de fonctions des terrains (résidentiels, commerces ...) et non de modification de nature (constructible ou non).

Je suis opérateur privé, je souhaite réaliser une opération sur Oradea, quelles sont les différentes étapes ?

1. Remplir le Certificat Urbanisme joint des études requises, si la surface est importante obligation de faire un PUZ pour VRD.
2. Obtention d'un avis d'opportunité validé par la commission d'urbanisation (Description du projet avec PUD (détails))
3. Demande de permis de construire
4. Obtention du permis

La mairie possède-t-elle des terrains dans l'intravilan ?

Oui elle possède des terrains dans l'intravilan (légende orange sur une carte présente sur le site de la mairie). Elle a en charge les anciens parcs industriels bâtis pendant l'ère communiste.

La mairie possède-t-elle des logements ?

Elle possède des logements sociaux et non sociaux. Elle loue des logements dans des anciens palais du centre-ville (non sociaux). Elle possède également des logements sociaux mais très peu. Il n'existe pas de réelles politiques de logements sociaux et pas de volonté de développement.

Exemple d'opérations immobilières menées par les acteurs publics :

Quartier de la Jeunesse : quartier à l'extérieur de la ville en direction de Cluj, elle a attribué des terrains selon des critères sociaux (âge, revenu, structure familiale...). Les acquéreurs ont un délai d'un an pour construire leur logement.

Programme Nation Logement : création de 5 blocs et un ensemble résidentiel dans la ville d'Oradea. Attribution des logements suivants des critères sociaux.

Est-ce que des promoteurs investissent dans le centre-ville ? Dans la périphérie ?

Pas de zones définies.

Quels sont ces promoteurs ?

Il existe un promoteur national et 3 promoteurs locaux (Euromax, compact)

Nombre de logements vacants ?

Pas de données.

La mairie finance-t-elle des projets de rénovation ? ou négocie seulement des accords avec les banques ?

Concernant la rénovation des façades du centre-ville, la mairie finance 20% des travaux, les 80% autres sont à la charge du propriétaire, il doit rembourser les frais avancés par la mairie

dans les 5 ans suivant l'opération à taux 0. Concernant la réhabilitation thermique, les pouvoirs publics ont réhabilités 84 blocs en 2014 et 73 en 2015.

Quels sont les relations entre la mairie et la Fondation ?

L'architecte en chef de la ville d'Oradea est la présidente de la Fondation.

Comment s'est passée l'attribution des logements durant la période communiste ?

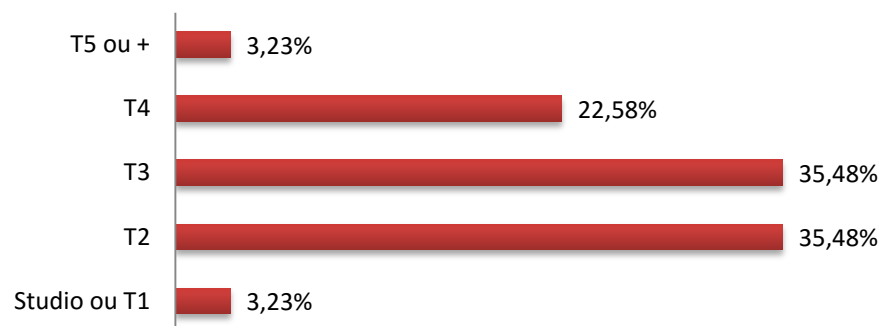
Durant la période communiste, tous les logements sont devenus la propriété publique. Chaque employeur faisait la demande de logements pour ses salariés, lui était réservé des blocs prédéfinis où il pouvait loger ses ouvriers. Chaque famille se voyait attribuer un logement en fonction de leur structure familiale. Concernant les logements existants, les « propriétaires » pouvaient restés dans leur logement moyennant un loyer à l'Etat. Ils pouvaient se voir confisquer leur bien ou alors réduire. Si les pouvoirs de l'époque estimaient qu'une maison était trop grande au vue du nombre de personnes vivant dans celle-ci, ils décidaient de la fractionner en plusieurs lots. Aucune statistique n'est accessible concernant ces attributions.

Comment s'est déroulée la restitution des logements à la chute du communisme ?

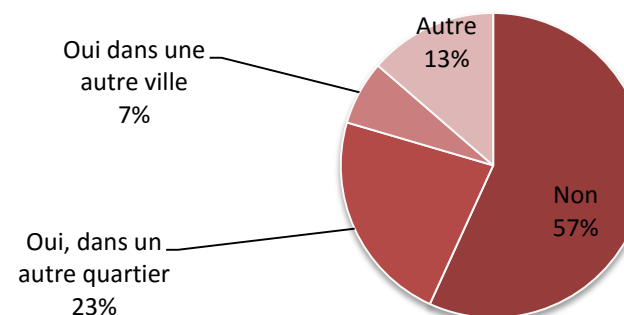
Après la chute du communisme, l'Etat a permis aux roumains d'acheter leur logement à des prix bas, de ce fait la quasi-totalité des roumains sont actuellement propriétaire de leur logement. L'Etat roumain a ensuite décidé de rétrocéder tous les biens sur présentation d'un document amenant la preuve de la propriété d'un bien. Pour cela, l'Etat a constitué une commission spéciale. La quasi majorité des logements ont été rétrocédé à leur propriétaire, ainsi des bâtiments publics comme le bâtiment qui abritait la bibliothèque municipale a été rétrocédé à l'Eglise Gréco catholique, le bâtiment qui abritait le musée de la ville a quant à lui était rendu à l'Eglise Romane catholique. Aucune statistique n'est accessible concernant ces attributions.

ANNEXE 6 : Graphiques exploités pour l'étude des parcours résidentiels au sein d'Oradea (Partie 3)

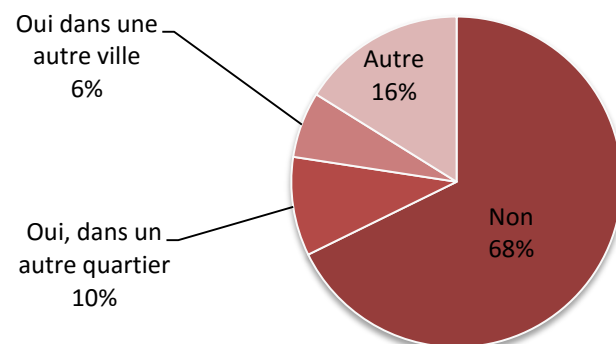
Taille du logement actuel au centre-ville



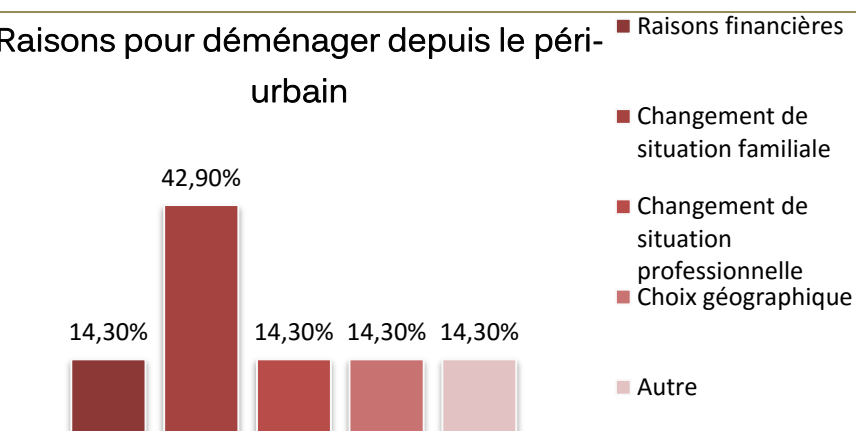
Volonté de déménager depuis les blocs



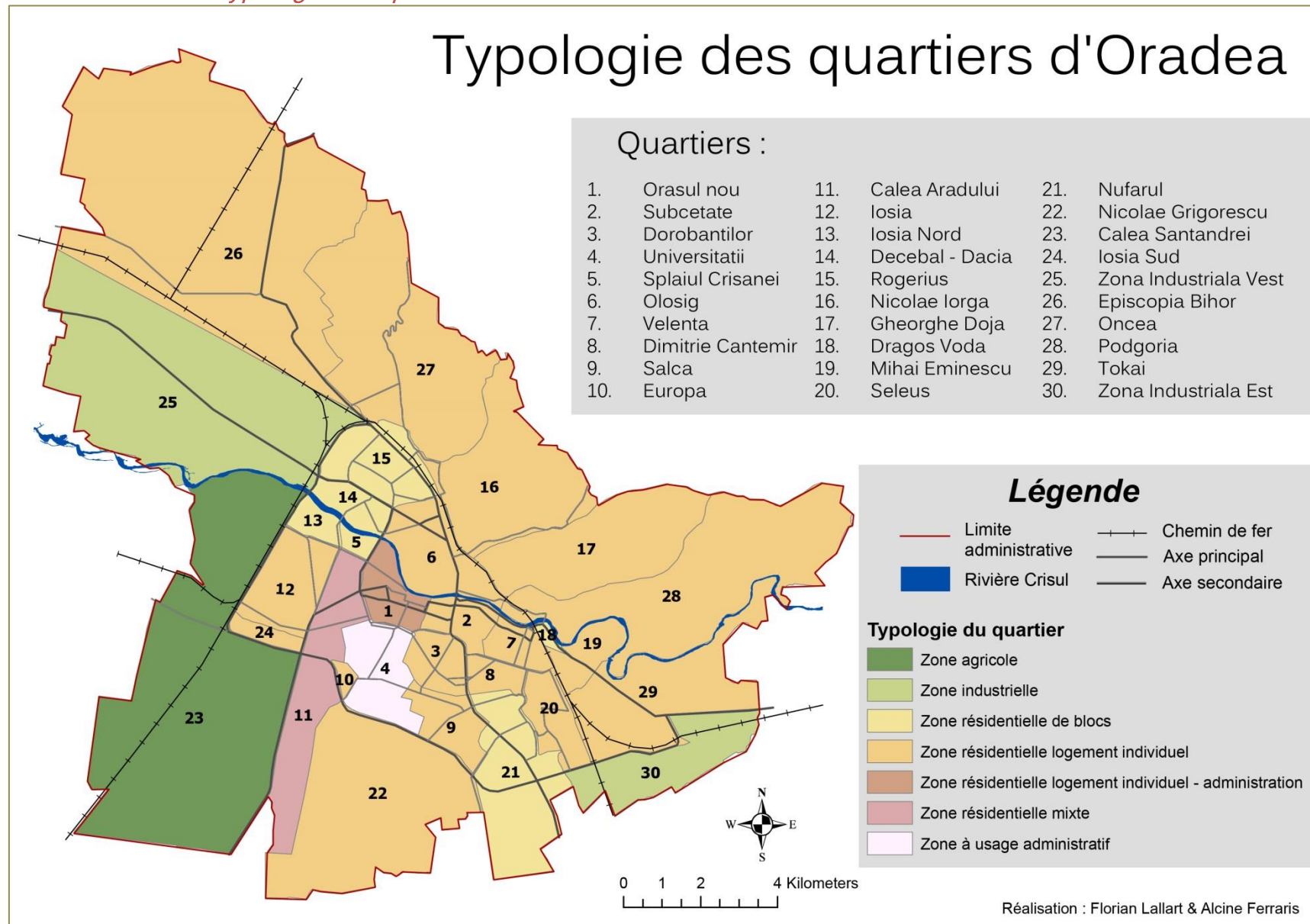
Volonté de déménager depuis le centre-ville



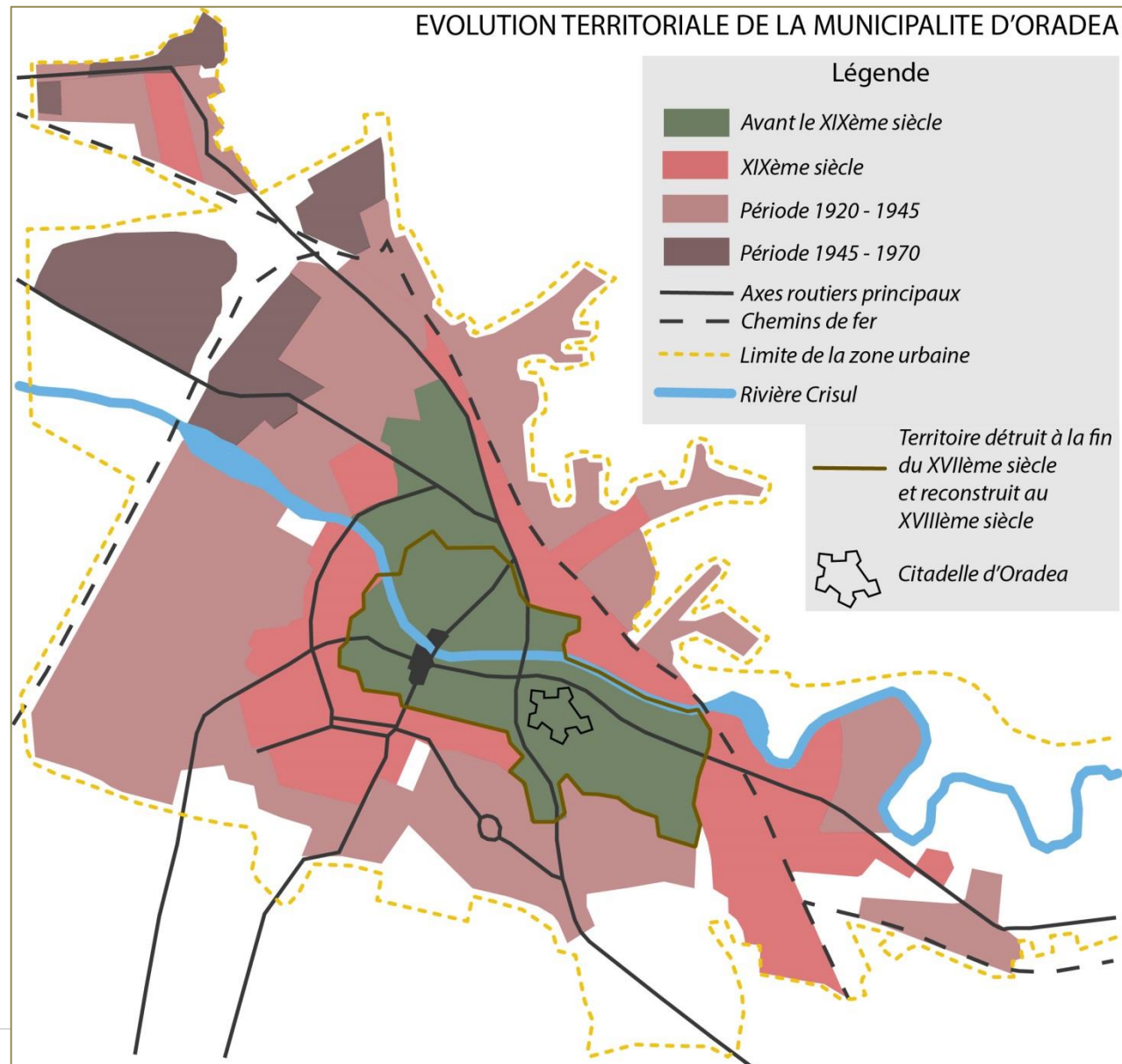
Raisons pour déménager depuis le péri-urbain



ANNEXE 7 : Carte de la typologie des quartiers de la ville d'Oradea



ANNEXE 8 : Carte de l'évolution territoriale d'Oradea antérieurement au XIXème siècle jusqu'à 1970



CITERES UMR 6173 <i>Cités, Territoires,</i> <i>Environnement et Sociétés</i> <i>Equipe IPA-PE</i> <i>Ingénierie du Projet</i> <i>d'Aménagement, Paysage,</i> <i>Environnement</i>	POLYTECH® TOURS Département Aménagement et Environnement 35 allée Ferdinand de Lesseps BP 30553 37205 TOURS cedex 3
<i>Directrice de recherche :</i> GUITEL Sabine	<i>Auteurs :</i> FERRARIS Alcine LALLART Florian <i>Projet de fin d'études</i> DA5 2015-2016
Identification et analyse des parcours résidentiels des habitants d'Oradea (Roumanie) La ville d'Oradea, en Roumanie, connaît depuis une dizaine d'années un phénomène d'étalement urbain sans précédent, représenté par l'apparition de véritables quartiers au milieu de paysages ruraux. Ce phénomène s'explique, entre autre, par le retour à la propriété et aux libertés de déplacements à la suite de la chute du communisme. En effet, la Roumanie a connu un régime totalitaire sous Ceausescu basé sur une idéologie communiste qui a profondément changé les modes de production de l'urbain et à façonner l'organisation socio-spatiale des villes jusqu'à son uniformité. Les nombreux changements politiques qui se sont succédés au cours du temps, notamment les politiques de réhabilitation du centre-ville d'Oradea auraient pu conduire à une fragmentation socio-spatiale et entraîner une gentrification du centre-ville. Les résultats de notre enquête sur les parcours résidentiels des habitants d'Oradea montrent qu'il existe encore une relative homogénéité dans l'organisation socio-spatiale et qu'il n'y a pas de processus de gentrification. Les logements dans les blocs, héritage du communisme, restent toujours attractif pour une partie de la population, notamment les jeunes mariés. Ils constituent alors le premier logement dans la vie de couple, la première étape d'un parcours résidentiel. Cependant, on remarque une forte disparité sociale au sein des nouveaux quartiers résidentiels en péri-urbain composés de maisons individuelles. Cet espace concentre une part importante de personnes aux revenus élevés et constitue des îlots hétérogènes autour de la ville dense. On peut alors parler d'un début de réorganisation socio-spatiale de la ville d'Oradea, engendré par de nouvelles conceptions de mode de vie mais reste toutefois à nuancer. <i>Mots clés : Roumanie - communisme - systématisation - démocratie - étalement urbain</i> <i>- morphologie urbaine - organisation socio-spatiale - déplacements.</i>	