

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 XVIIIème 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 XIXème 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 XXème 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	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Parti unique</i> ▪ <i>Structure pyramidale (du comité central aux structures locales du parti)</i>
Economique	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <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	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Présence massive de la police politique (« Securitate »)</i> ▪ <i>Surveillance de la population</i>
Social	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <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 & Alcine 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.

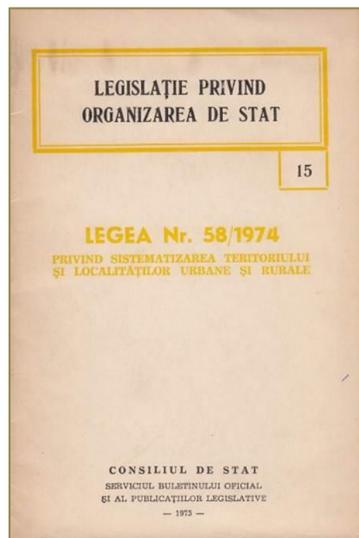
Pour beaucoup de personnes, ce processus, appelé systématisation urbaine, signifiait quitter leurs maisons, souvent construites par eux-mêmes, et déménager dans un endroit complètement différent, dans des appartements de faible

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.

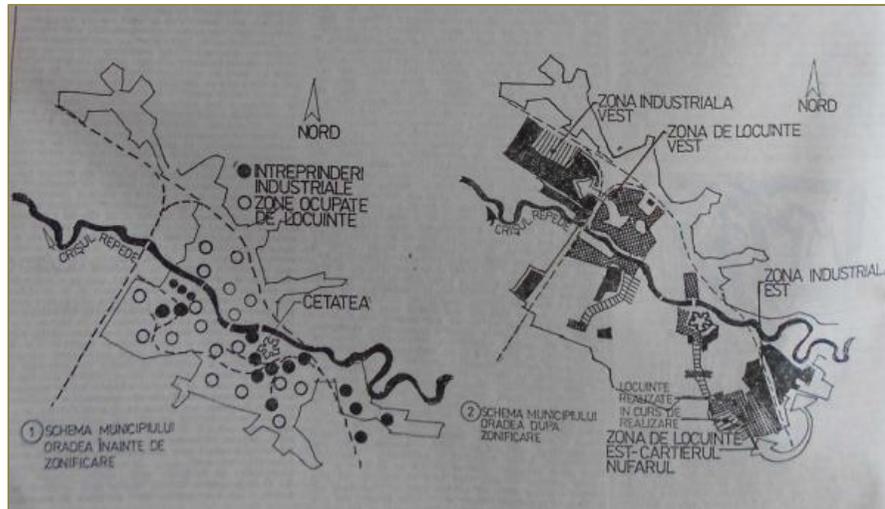


Figure 8- Zonage municipal, 1983 (Source : Romanian cities and socialist urbanism, Cristian Culiciu, 2015)

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.

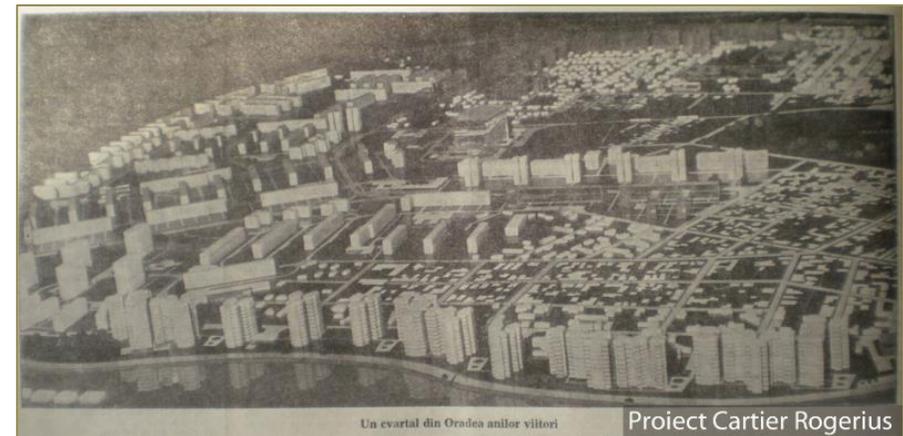


Figure 9- Projet de systématisation du quartier Rogerius. (Source : <http://www.oradeainimagini.ro>, 2013)

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 : Alcine 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.

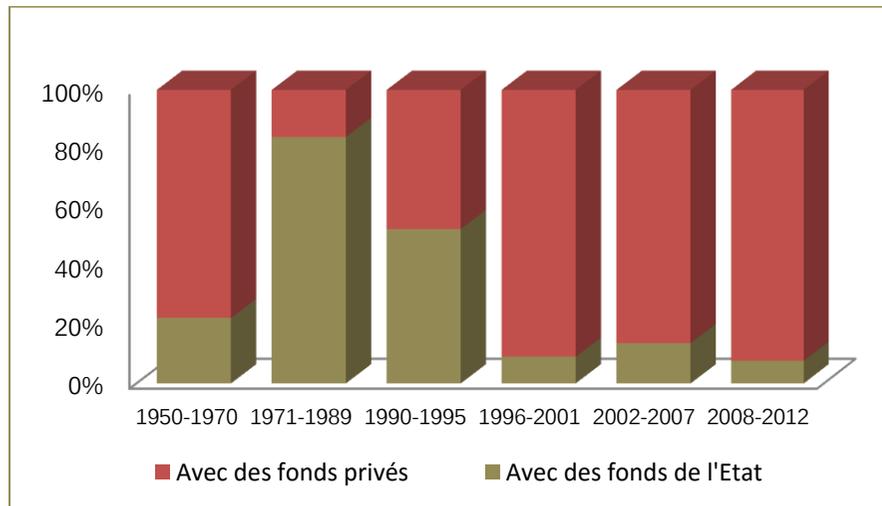
Avec la chute du régime de Ceausescu et la disparition de cette idéologie communiste, les gouvernements post-1989 ont eu des problèmes à gérer cet « héritage communiste ». Les logements privés, laissés entre les mains de leurs propriétaires après la nationalisation (et qui représentait alors environ 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 essaient 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 règlementaire à l'échelle communale (PUG), zonal (PUZ) et parcellaire (PUD).

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 ».

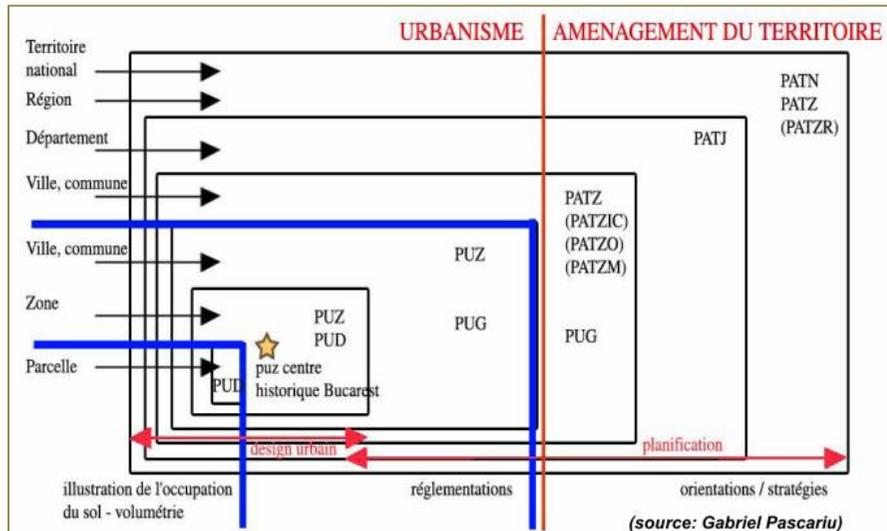


Figure 12- Cadre législatif et institutionnel de la planification spatiale roumaine. (Source : G. Pascariu, 2004)

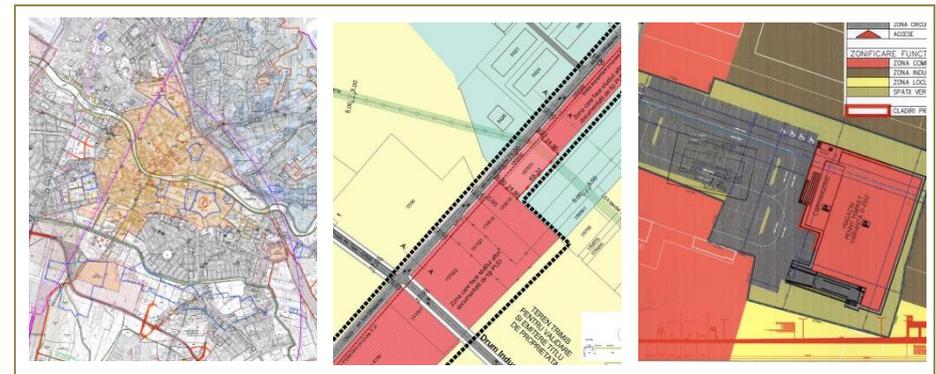


Figure 13- De gauche à droite, exemple de PUG, PUZ et PUD à Oradea. (Source : mairie d'Oradea, 2015)

* 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.

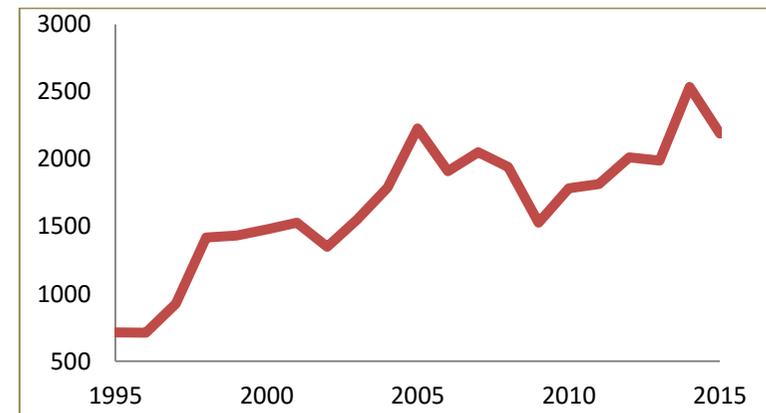
L'insuffisance des moyens financiers, matériels, ou autre, de certaines municipalités, a conduit le législateur à permettre que l'initiative de l'élaboration des documents d'aménagement du territoire et d'urbanisme appartienne non seulement aux collectivités locales ou au gouvernement mais aussi aux 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.



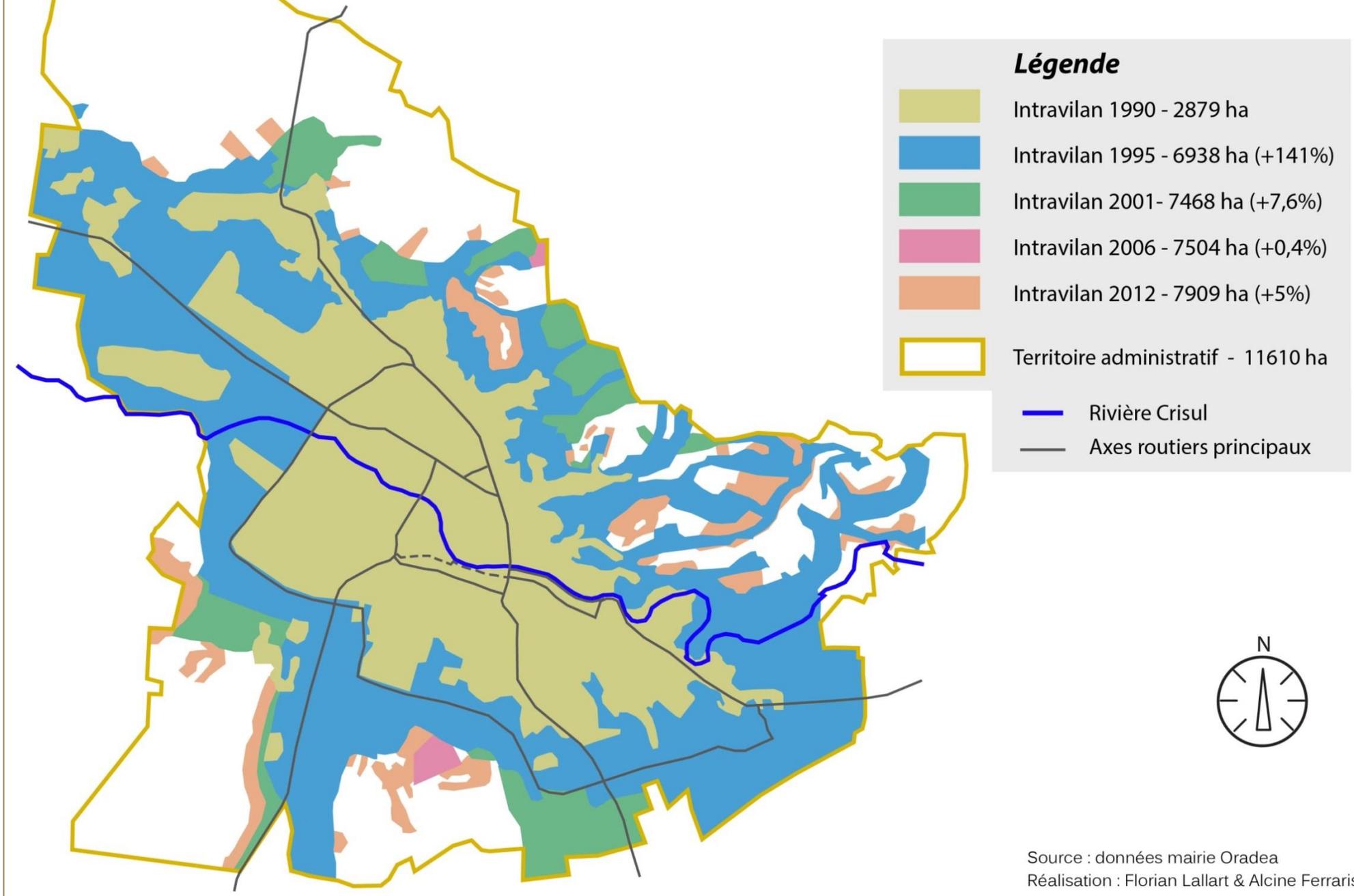
Graphique 2- Nombre de permis de construire accordés entre 1995 et 2015 (source : mairie d'Oradea; réalisation : Florian Lallart & Alcine Ferraris)

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 : Aline 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.

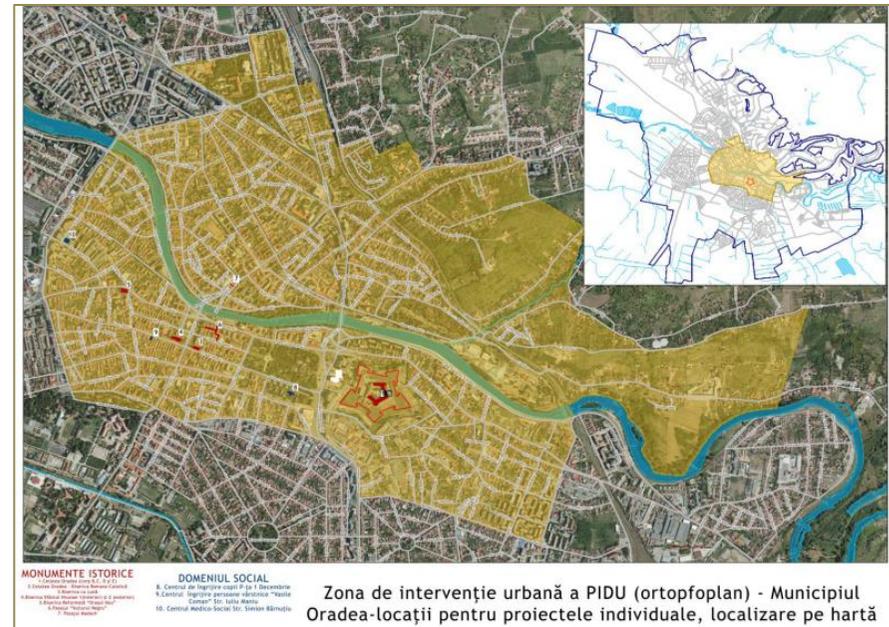


Figure 14- carte de la zone d'intervention du PIDU, localisation des projets (source : PIDU Oradea, 2010)

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 & Aline 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 conservés 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.

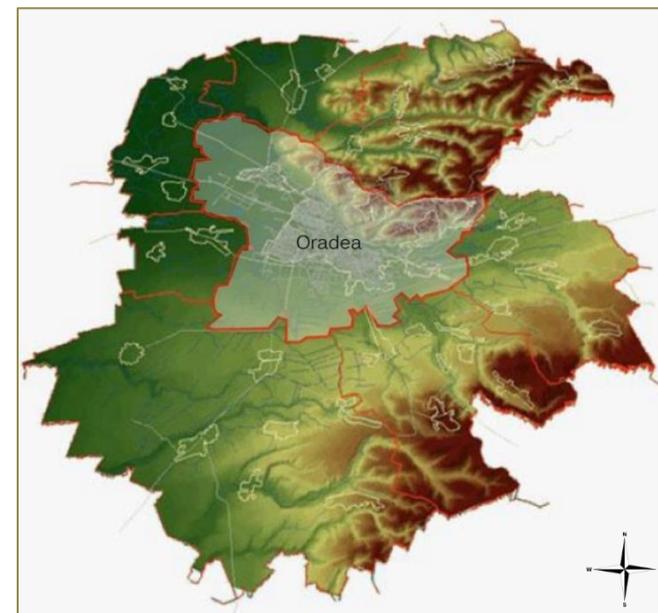


Figure 17- Palais style sécession et palais art nouveau en centre-ville, les deux avec des façades très dégradées. (Source : Florian Lallart & Alcine Ferraris)

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.

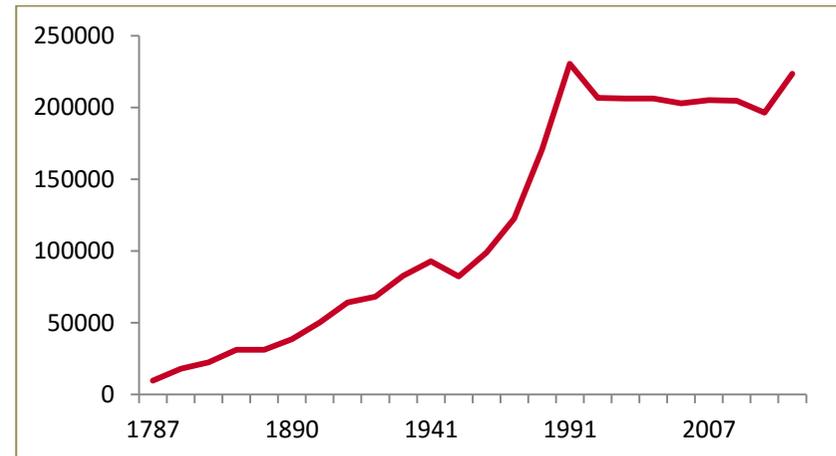
V.1 Contexte géographique



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

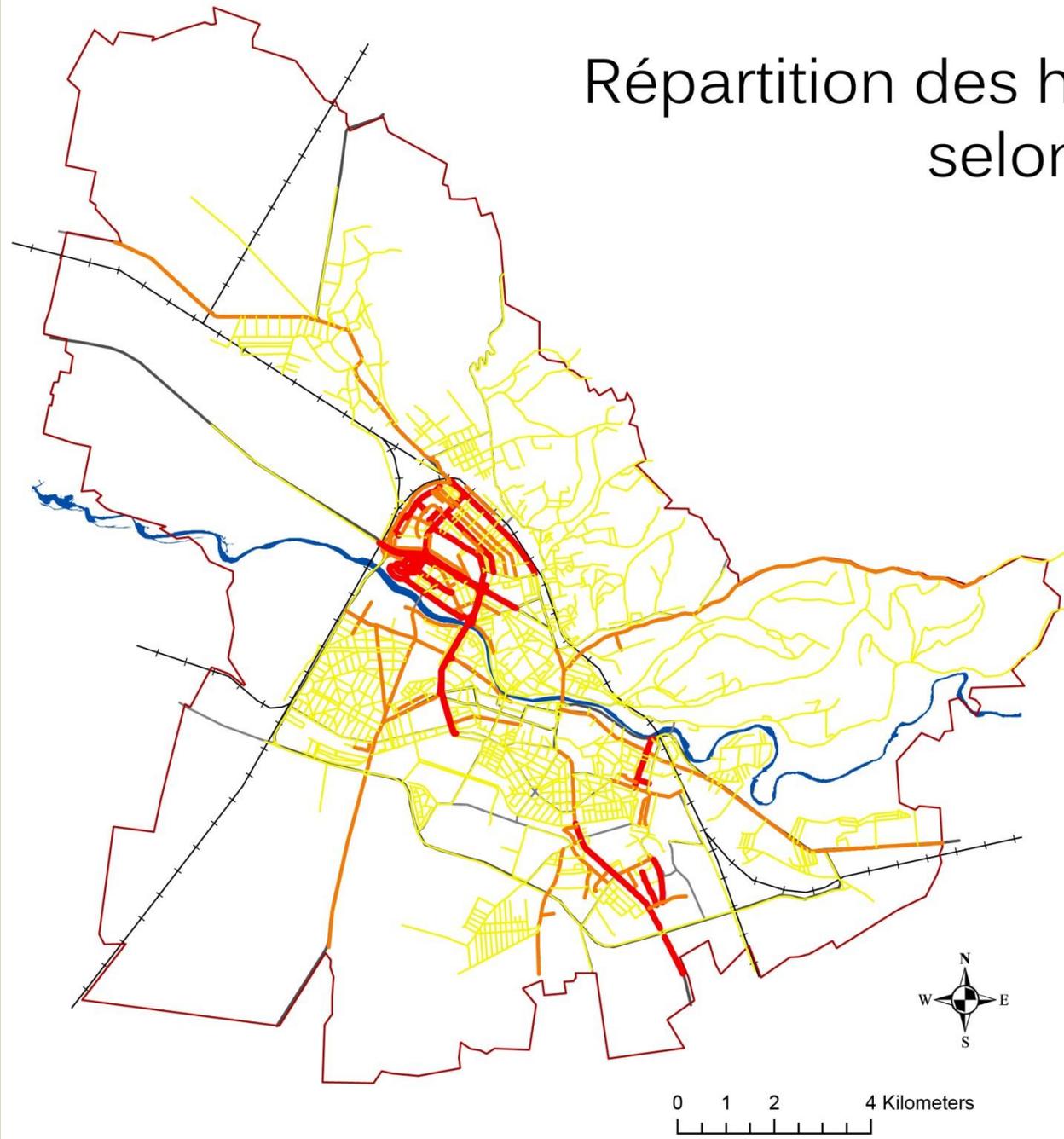
En analysant l'évolution de la démographie de la ville d'Oradea, on peut remarquer une croissance spectaculaire sous le régime de Ceausescu. Cette croissance, passant de 122 000 habitants en 1965 à 230 000 en 1990 s'explique par la mise en place d'une politique pro-nataliste sous le règne de Ceausescu. 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



0 1 2 4 Kilometers

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

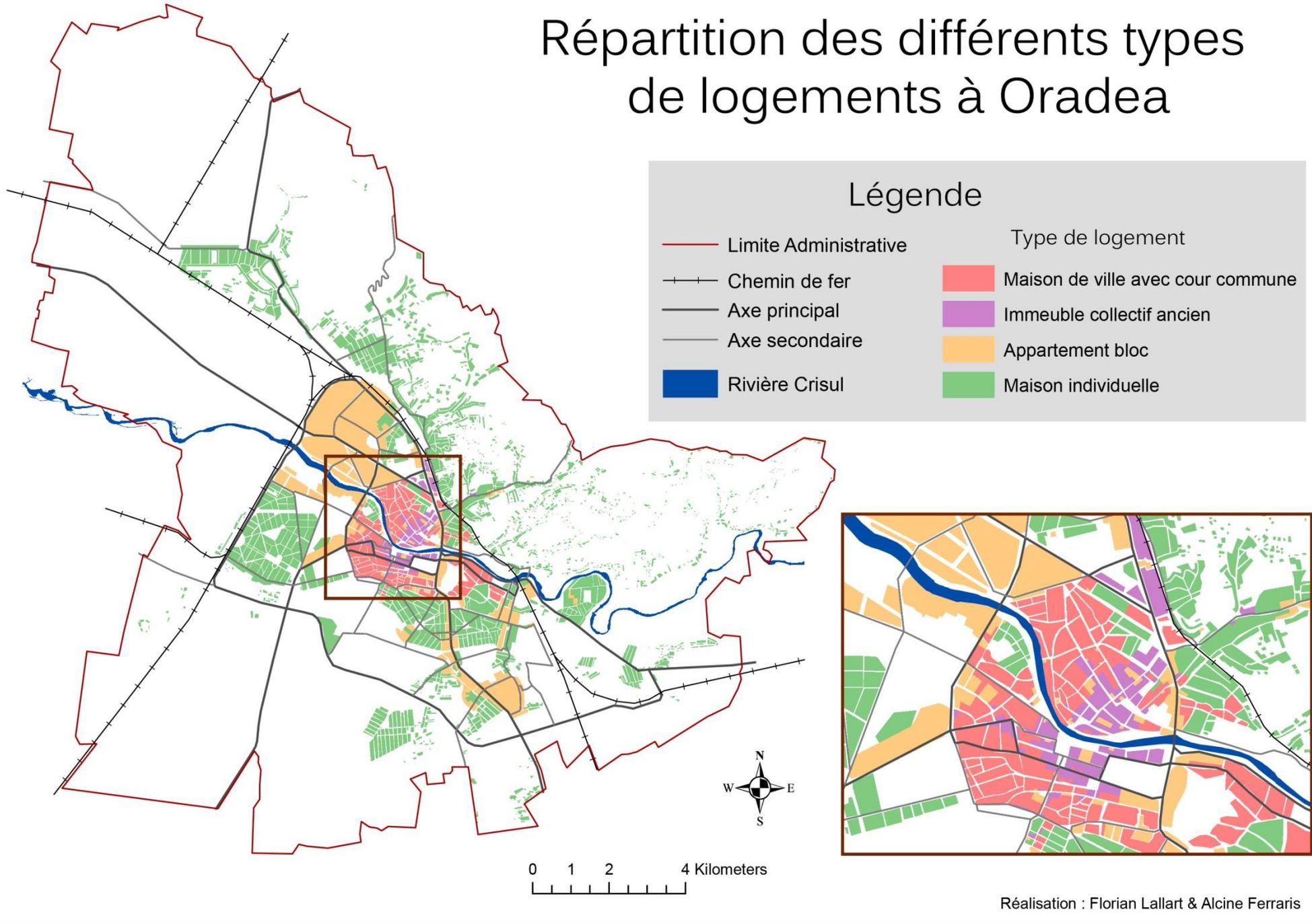
l'industrie sur le territoire de la municipalité et correspondent à une industrialisation remontant à la période communiste de la ville. Enfin c'est au sud que l'extension de la ville d'Oradea se fait davantage. La présence de grandes plaines de ce côté-ci, mais aussi le quartier Calea Santandrei qui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