

Istanbul, conflit d'usage sur les terrains militaires

Depuis la tentative de coup d'État du 15 juillet, les autorités turques prévoient de délocaliser les bases militaires des grandes villes. Sur le territoire du Grand Istanbul, c'est le devenir de plus de 22 000 hectares de foncier militaire qui est en cours de discussion.

D'un côté, il y a les partisans de l'ouverture de ces terrains à l'urbanisation, comme par exemple le promoteur Agaoglu, qui construit actuellement, dans la métropole,

17 projets résidentiels et 5 projets de bureau. Dès le mois d'août, il avait présenté ses projets auprès de l'administration publique du logement collectif, TOKi (Toplu Konut idaresi) qui gère le foncier public. « Donnez-moi les terrains de l'armée situés à Maslak (au nord d'Istanbul) et j'y planterai 239 maisons [...] Nous nommerons cette résidence "la cité des martyrs du 15 juillet" »¹, avait-t-il affirmé, sous prétexte de vouloir récompenser les 239 familles qui avaient perdu un proche, sauveur de la démocratie pour avoir fait échouer le coup d'État.

1 « Agaoglu : askeri alanları bana verin » (trad. « Agaoglu : donnez-moi les zones militaires »), journal *BirGün*, le 8/8/16.



Maquette du projet KÖY (nord Istanbul), 1096 logements sur un terrain militaire

© Filiz Hervet

Dans le camp adverse, il y a ceux qui souhaitent la préservation des sites militaires, majoritairement peu pollués et arborés, afin de les ouvrir au public. La Chambre des urbanistes d'Istanbul² a organisé le 11 novembre un forum qui accueillait architectes, universitaires, membres d'associations engagés contre les grands chantiers afin de réfléchir à une stratégie pour garantir que le foncier militaire profitera aux Stambouliotes.

Pour autant, TOKi n'a pas attendu le prétexte de la démilitarisation des centres-villes pour ouvrir des droits à bâtir sur les terrains de l'armée et les privatiser. Créée en 1984 pour impulser

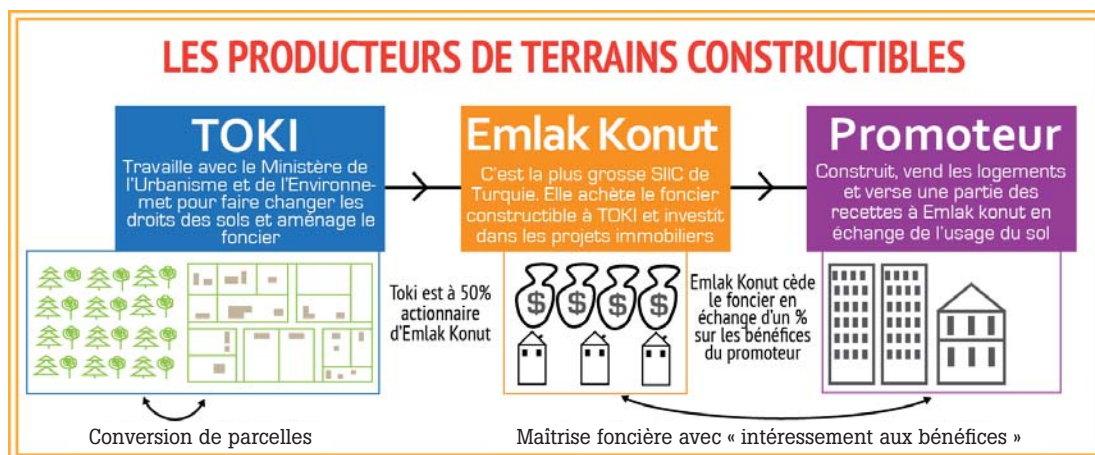
la création de logements sociaux, TOKi dispose d'un portefeuille foncier de 6 400 hectares sur lequel il peut, depuis 2011, définir les droits des sols. Dans un contexte de pression foncière, liée à la multiplication des mégaprojets de transports et d'immobiliers résidentiels, TOKi convoite les terrains militaires placés dans les quartiers d'Istanbul où la valeur foncière et immobilière est élevée.

Le 16 mai 2012, l'Assemblée nationale avait adopté une loi sur les catastrophes naturelles qui renforçait le pouvoir d'expropriation de TOKi, tantôt sur les zones au risque sismique, tantôt sur les terrains jugés « stables », comme ceux de l'armée, pour développer la production de logement. Ainsi, TOKi a déjà ouvert à l'urbanisation 5 terrains militaires, formant un patrimoine foncier estimé à 350 hectares, généralement cédé à la société d'investissement immobilière cotée (SIIC) Emlak Konut dans le cadre d'un appel d'offre et où TOKi est, lui-même, actionnaire à 50 %. La SIIC cède ensuite le foncier au promoteur en échange d'un « intéressement aux bénéfices », nouveau modèle économique de la production urbaine à Istanbul.

Filiz Hervet
Institut français d'Études anatoliennes

La maîtrise foncière avec « intéressement aux bénéficiaires »

TOKi acquiert le terrain en 2012. Il le viabilise et le vend à Emlak Konut pour 83 millions d'euros dans le cadre d'un appel d'offre. Emlak Konut revend le terrain constructible au promoteur Sihakalem qui remporte l'appel d'offre pour 491 millions d'euros. Emlak Konut reste propriétaire du foncier et le promoteur verse 32,25 % (soit 157 millions d'euros) de ses recettes en contrepartie du droit d'utiliser le terrain.



Filiz Hervet, octobre 2016