



Jean-François Pérouse et Fadime Deli

## Le séisme de Yalova-İzmit-Istanbul Premiers éléments d'information et d'appréciation

Institut français d'études anatoliennes

---

# Les bâtiments touchés : *apartkondu*, bâtiments publics et villages de vacances littoraux

---

DOI : 10.4000/books.ifeagd.502  
Éditeur : Institut français d'études anatoliennes  
Lieu d'édition : Istanbul  
Année d'édition : 1999  
Date de mise en ligne : 4 novembre 2014  
Collection : La Turquie aujourd'hui  
EAN électronique : 9782362450150



<http://books.openedition.org>

### Édition imprimée

Date de publication : 1 décembre 1999

### Référence électronique

PÉROUSE, Jean-François ; DELI, Fadime. *Les bâtiments touchés : apartkondu, bâtiments publics et villages de vacances littoraux* In : *Le séisme de Yalova-İzmit-Istanbul : Premiers éléments d'information et d'appréciation* [en ligne]. Istanbul : Institut français d'études anatoliennes, 1999 (généré le 09 juin 2023). Disponible sur Internet : <<http://books.openedition.org/ifeagd/502>>. ISBN : 9782362450150. DOI : <https://doi.org/10.4000/books.ifeagd.502>.

---

Ce document a été généré automatiquement le 9 juin 2023.

---

# Les bâtiments touchés : *apartkondu*, bâtiments publics et villages de vacances littoraux

---

## A. Un bilan « architectural » lourd, inégalitaire et controversé

### 1. Bâtiments

- 1 En ce qui concerne les dégâts faits sur les bâtiments, les évaluations sont encore imprécises (cf. tab. n° 2). Cependant, d'après le « Centre de Direction de la Crise » lié au Premier ministre, 54 000 bâtiments auraient été sévèrement touchés (et donc détruits ou rendus inhabitables). D'autres sources (comme l'Union des Chambres et Bourses de Turquie, TOBB) avancent un chiffre de 120 000 logements gravement endommagés, en se fondant sur une autre unité de compte (cf. *Milliyet*, 2/09/1999, p. 7).
- 2 De même, le chiffre de 200 000 délogés correspond assez bien à ceux du tableau ci-dessus, si l'on considère que toutes les personnes (non décédées) ayant leur résidence principale dans un immeuble détruit ou fortement endommagé sont des sans-logis en puissance. Hormis les plus aisés et ceux qui ont vu leur résidence secondaire touchée.
- 3 On note cependant de fortes divergences entre les instances « d'évaluation des dégâts » (*hasar tespiti*) : ainsi, tel bâtiment endommagé par le séisme peut avoir été jugé habitable par l'équipe municipale compétente et inhabitable (*oturulamaz halinde*) par un comité indépendant d'architectes.

### 2. Des défauts de construction bien connus et assez aisément repérables

- 4 À l'échelle des bâtiments, les plus endommagés présentaient des défauts majeurs, que l'on peut rapidement énumérer (cf. Aydınoğlu M. N., 1999) : mauvaise consolidation du rez-de-chaussée, mauvais matériaux (béton. ) ou matériaux en qualité insuffisante, mauvais travail, erreurs ou négligences dans le projet (absence d'étude préalable du sol) et/ou dans sa réalisation, recours au ciment (*sıvalaşma olayı*) pour cacher les fissures (au lieu de s'attaquer aux causes du problème)<sup>1</sup>.

- 5 Partout où les dégâts ont été importants, des enquêtes sont menées (avant que les décombres ne soient totalement balayés) et les plaintes et témoignages des survivants sont recueillis, pour pouvoir déterminer au plus précis les causes des effondrements. La vigilance des familles de victimes et de certaines associations est grande, pour éviter les excès de complaisance envers les fautifs et les tentatives de cacher des preuves compromettantes.

## B. Les principaux acteurs de la construction et l'importance de la « construction sauvage » (*kaçak yapılaşma*)

- 6 1. Pour saisir l'impact différencié du tremblement de terre, il est indispensable de connaître les différents acteurs de la construction actuellement à l'œuvre en Turquie et les différentes stratégies de construction en vigueur. On distingue les grands groupes de construction (souvent liés à des banques ou à des holdings aux activités diversifiées), les coopératives de construction, les entrepreneurs et les particuliers. En fait, selon les quartiers et les sites urbanisés, la proportion des différents types de constructeurs est très variable. Ainsi, est-il des quartiers où prédominent les grands constructeurs et d'autres où ceux-ci sont quasi inexistantes.
- 7 2. La construction sauvage (*kaçak yapılaşma*) : la « plaie numéro 1 » ?  
Ce qui a contribué à aggraver le bilan humain c'est indéniablement le fait que plus de 80 % des bâtiments construits le sont, d'une manière ou d'une autre, illégalement. Selon le recensement de 1990, sur les 1 700 000 bâtiments du département d'Istanbul, 950 000 ont été érigés sans autorisation. C'est-à-dire que ce sont soit des bâtiments édifiés sans autorisation préalable, soit de façon non conforme aux normes prévalentes (car il en existe qui complètent les plans de construction élaborés par chaque municipalité), soit des bâtiments totalement auto construits en dehors de toute légalité. Les entrepreneurs, ou les « tâcherons » à qui ils délèguent la maîtrise d'ouvrage, ne souhaitent pas être soumis au contrôle de construction (*yapı denetimi*), parce que cela peut retarder leurs calendriers et diminuer leur marge de profit. Ainsi de grands groupes de construction turcs comme Yüksel ou Ceylan ont recouru à des tâcherons incompetents dans la zone sinistrée ; ce qui leur vaut quelques soucis actuellement.
- 8 La responsabilité de ces lacunes et entorses aux règlements incombe à la fois aux citoyens qui prennent l'initiative de construire sans souci des réglementations, en cas d'auto-construction, aux entrepreneurs peu scrupuleux ou à leurs intermédiaires et aux services techniques municipaux incompetents ou débordés (incapables de décréter que tel ou tel bâtiment n'est pas conforme aux normes). Les architectes (municipaux) qui ont accepté de fermer les yeux sur la non-conformité aux plans initiaux des bâtiments qu'ils étaient censés contrôler ont une lourde responsabilité ; mais on ne peut pas considérer leur comportement en lui-même ; celui-ci s'inscrit dans tout un système, institué de facto, de négligences, d'incompétences et de complaisances. « Que font les 25 000 architectes et les 44 000 ingénieurs en construction officiellement enregistrés par les chambres professionnelles ? » titrait un quotidien turc récemment. Question intéressante, certes, mais à contextualiser : on peut montrer du doigt des « entrepreneurs assassins » (comme le désormais célèbre Veli Göçer, concepteur d'un site de vacances entièrement ravagé sur le littoral de Yalova, à Çınarcık ; cf. tab. 3) ; pour autant, il faut bien réaliser que ces assassins n'auraient pu agir sans tout un ensemble de complicités bienveillantes.

- 9 Pour autant, on ne peut pas accuser uniquement l'auto-construction, puisque, comme à Erzincan, à Dinar ou à Adana, nombre de bâtiments effondrés n'étaient pas auto construits. La corrélation habitat illégal/habitat effondré n'est donc pas pertinente. Ce qui reporte le problème du côté des mécanismes d'autorisation et de contrôle.
- 10 3. Le système local de la construction ou le « cercle mortel »  
En reprenant et complétant une illustration parue dans *Sabah* (30/08/1999), on peut essayer de modéliser le système local de la construction pour identifier les coresponsables des dégâts et les points faibles dudit système.
- 11 Comme il se doit, chaque élément du système n'a de sens que par rapport aux autres, qui en constituent le contexte, l'amont ou l'aval. Aucun ne peut être vraiment isolé, sinon artificiellement et il n'y a pas d'action possible, pour remédier au dysfonctionnement général autre que globale.

Loi sur la construction n ° 3194, inadaptée et d'application difficile	Pratique des constructions illégales ( <i>Kaçak Yapılaşma</i> )
Planification localisée ( <i>Mevzii Planlama</i> ) : permis de construire octroyés par le ministère des T.p., au nom du développement touristique	Insouciance des consommateurs (acheteurs, locataires)
Non prise en compte des avis des ingénieurs et des architectes	Pratique des étages supplémentaires et de densification abusive
Négligences des municipalités (absence de contrôle) sans vergogne ; -pratique du « <i>yap-sat</i> » ;	Existence d'entrepreneurs, de <i>kalfa</i> et de tâcherons
	formation ni
Recours aux amnisties sur les constructions géologiques abusives (13 amnisties octroyées, jusqu'à maintenant)	Non coordination entre études
Régulateurs ?	
Compagnies d'assurance	Représentants de la « société civile »

- 12 Comme il apparaît plus haut, le système ne comprend pas que des constructeurs ; il comprend aussi les professions intermédiaires de l'immobilier (les *emlakçı*), et les élus (ou anciens élus), locaux. Le cas de la famille Koçal à Yalova, qui contrôlait à la fois la municipalité et le secteur de la construction, est à cet égard exemplaire (cf. *Özgür Bakış*, 1/10/1999 p. 7).
- 13 4. Dans ce « système local de la construction » incriminé, seules les compagnies d'assurance, enclines à détecter les défauts des bâtiments qu'elles assurent, sont potentiellement régulatrices. En effet, elles ont tout intérêt à vérifier dans le détail la qualité des constructions. C'est par ce biais qu'une amélioration des pratiques pourrait

être envisagée. De même, une plus grande sensibilisation des citoyens à leurs droits minimaux et aux risques encourus est indispensable, qui les empêcherait de signer n'importe quel contrat avec un entrepreneur. Il est important de faire comprendre aux citoyens qu'il ne suffit pas d'accumuler de l'argent et de payer pour avoir un logement. D'autres préoccupations sont à cultiver. En conséquence, l'autre élément régulateur, à l'avenir, ce sont les représentants de la « société civile »

## C. Les défauts des bâtiments officiels et des bâtiments érigés par les « petits entrepreneurs » (*küçük müteahhit*)

### 1. Parmi les bâtiments les plus touchés on note les bâtiments officiels.

- 14 Ces images sont célèbres en Turquie, tant elles sont évocatrices : quoi de symboliquement plus gênant pour l'autorité que ces bâtiments sont censés exprimer, que de voir les bâtiments de la Justice ou, pire, de la Sécurité Civile effondrés à İzmit ou à Yalova ? Beaucoup de bâtiments publics -administrations, écoles, hôpitaux<sup>2</sup>, dispensaires... - ont en effet mal résisté au séisme. L'Université d'Istanbul (İ. Ü.), par exemple, a été sérieusement affectée par le tremblement de terre : le bâtiment du recteur (*Rektörlük Binası*) est fortement endommagé et les laboratoires de la faculté de pharmacie aussi. L'ensemble des dégâts causés par le séisme à cette université a été estimé à 3,6 trillions de Livres Turques (cf. *Milliyet*, 9/09/1999, p. 21). De même, d'après la Direction de l'Éducation Nationale du département d'Istanbul (*İstanbul İl Milli Eğitim Müd.*), on dénombre officiellement 16 écoles sérieusement endommagées dans ce seul département, et 132 légèrement ; en outre, le bâtiment qui abrite la Direction de l'Éducation Nationale de l'arrondissement de Kadıköy a même dû être fermé (cf. *Milliyet*, 10/09/1999, p. 23).
- 15 En conséquence, si les autorités ne sont pas en mesure d'appliquer pour elles-mêmes les règlements qu'elles sont censées faire appliquer, leur crédibilité s'en ressent. Il semble que l'on ait le plus souvent agi à l'économie et au plus rapide, sans plus. Tant et si bien qu'après la secousse du 13/09/1999, dans les départements à risques, tous les cours ont été suspendus sine die ; ce, le jour même de la rentrée.

### 2. En deuxième lieu, les immeubles de petits entrepreneurs (*küçük müteahhit*) et des *kalfa*.

- 16 Jusqu'à présent en Turquie, chacun peut s'improviser entrepreneur en construction. Ce manque de professionnalisme a coûté cher. En outre, la recherche du coût minimal, dans un contexte de forte inflation et de forte spéculation sur l'immobilier, a conduit plusieurs entrepreneurs peu scrupuleux à faire des économies sur les matériaux pourtant indispensables. Ainsi peut-on citer l'exemple d'un immeuble construit avec l'argent de l'émigration en Allemagne par une famille, à Halkalı (arrondissement de Küçükçekmece) ; l'entrepreneur chargé de la construction a économisé sur les tiges d'acier des piliers supportant l'édifice : au lieu d'en mettre 18 (valeur minimale pour la sécurisation du bâtiment) il n'en a mis que 6. Et l'immeuble de cette famille s'est effondré la nuit du 16 au 17/08, alors que ceux des voisins, érigés sur le même site mais par un entrepreneur moins inconscient, sont restés sur pied (cf. *Milliyet*, 18/08/1999, p. 4).

- 17 S'il existe une « Union des Entrepreneurs en Bâtiment de Turquie » (TMB), celle-ci ne compte qu'un nombre de membres très réduit par rapport au nombre des personnes qui pratiquent de facto le métier et revendiquent le titre de *müteahhit*. En effet, alors que l'on peut considérer que plus de 300 000 voire 400 000 individus exercent ce métier, l'Union ne compte à présent que 108 membres (qui sont de grosses entreprises plus que de petites sociétés artisanales)! (cf. *Evrensel*, 8/09/1999, p. 5 et *Milliyet*, 9/09/1999, p. 13). Quoi qu'il en soit, pour le président de cette Union, il est injuste de n'accabler que les entrepreneurs : les erreurs dans le choix des terrains à construire, l'absence d'étude du sous-sol et les négligences des pouvoirs locaux sont tout autant à mettre en cause *Cumhuriyet*, 8/09/1999, p. 8).
- 18 Les « contremaîtres » ou *kalfâ*, par ailleurs, sont un maillon sensible du système de la construction, en ce sens qu'ils se voient souvent confier de facto l'entière responsabilité des chantiers, sans être formés pour.
- 19 Plus largement, le séisme conduit à mettre en cause le système des *yap-satçı*. Les petits entrepreneurs en construction, pourvus d'une faible envergure financière, recourent au système du *yap-sat* (ce qui signifie « fais et vends »), qui consiste à vendre au fur et à mesure que l'on construit. Ce système à courte vue, très répandu dans les arrondissements à populations peu aisées, contribue à focaliser sur l'appartement plutôt que sur l'immeuble.
- 20 3. Un des cas les plus tristement célèbres d'incompétence irresponsable et « criminelle » est celui de Veli Göçer, entrepreneur improvisé, responsable de la mort de dizaines de personnes à Çınarcık (département de Yalova), et finalement arrêté (et conduit en prison à Bursa) le 6/09/1999. Ce spéculateur sans formation spécifique adaptée à son métier a laissé construire en bord de mer des bâtiments (regroupés en une « cité »<sup>3</sup> qui comprenait 240 logements) ne répondant pas aux normes les plus élémentaires, à la fois quant aux matériaux et quant aux procédés (surtout eu égard au sol alluvionnaire, bien peu fiable). « Göçer PKK'dan beter » (G., pire que le PKK) titrait *Milliyet* (8/09/1999, p. 13) après l'arrestation de ce dernier ; ce qui donne le ton quant au déroulement du futur procès, compte tenu de la pression exercée par les proches des victimes. Le procureur de la République de Yalova a déjà requis contre l'infortuné entrepreneur -intermédiaire qui faisait construire par des « tâcherons » et des *kalfa*- une peine de 4 à 10 ans de prison.
- 21 Au total, le 9/09/1999, pour le seul département de Yalova, c'est plus de 163 entrepreneurs qui font l'objet d'une instruction judiciaire, suite à plaintes et enquêtes (cf. *Milliyet*, 10/09/1999, p. 19).

#### 4. Les *gecekondu* préservés ? Les *apartkondu* disséminés.

- 22 En ce qui concerne l'auto-construction, il est important de souligner qu'elle peut revêtir des formes très diversifiées. Les petites maisons basses, sans étage, d'allure rurale, appelées *gecekondu*, n'en sont qu'une expression, célèbre, mais de moins en moins répandues. En effet, les *gecekondu* appartiennent au passé et on en trouve peu dans les secteurs récemment urbanisés. Depuis 15 ans, l'auto-construction prend la forme de petits immeubles de 2 à 5 étages en majorité, dénommés *apartkondu* (du faux ami *apartman* qui désigne l'immeuble en turc). Ce sont eux, beaucoup plus que les *gecekondu*, qui ont souffert du tremblement de terre en raison des techniques souvent élémentaires utilisées pour leur construction.

---

## NOTES

1. D'où l'avertissement répété dans le bulletin de septembre 1999 de l'Association des Diplômés d'ODTÜ : « *Çatlaklar Sıvama ve Sıvatma* »
2. Comme l'Ömür Hastanesi à Düzce (département de Bolu), qui s'est effondré, tuant 9 personnes (cf. Milliyet, 1/09/1999, p. 16)
3. La « Çamlık Sitesi »