



# Habiter en Méditerranée, la métropole à l'épreuve du développement durable

Le complexe immobilier Diagonal Mar de Barcelone

**Patrice Ballester**

« Ce qui arrive dans le centre-ville de Rio, c'est le même processus qu'au stade du Maracanã : tout neuf, tout beau, inaccessible aux classes populaires », Christopher Gaffney, géographe à l'université Fédérale Fulminense, *Le Figaro*, 24 juin 2014, p.15.

Le complexe immobilier Diagonal Mar est un exemple des nouvelles résidences hybrides reposant sur le mélange de divers types de constructions à travers le monde. À l'origine, les architectes en charge du projet et la mairie de Barcelone s'appuient sur l'argument du développement durable pour permettre sa justification et sa réalisation auprès des autorités communales barcelonaises à travers une collaboration entre les secteurs public et privé. Les modalités de conception et d'imbrication de ce projet immobilier constituent un point de polémique car il transforme la trame urbaine classique composée d'îlots carrés de 113 mètres de côté – que l'on doit à l'ingénieur Cerdà – en super îlot rectangulaire démultipliant par quatre la surface de construction. Afin d'analyser ce nouvel espace urbain à la fois public et privé, l'analyse repose sur des données issues des archives et de la documentation du Collège des architectes de Catalogne (COAC), mais aussi sur une évaluation in situ réalisée auprès des habitants du district de Poblenou comprenant les résidents du complexe et les quartiers populaires des alentours<sup>1</sup>.

Par « habiter », nous proposons de prendre en compte la découverte de ce nouveau paysage urbain à travers le temps et l'espace, en questionnant l'histoire récente du parcellaire de Barcelone et sa géographie, « sachant que l'humain est un être parlant et fabricant » (Lussault,

Paquot et Younès, 2007). Le projet explique à bien des égards les dérives dans les aménagements et les artifices pour arriver à la construction de ce quartier, reflet d'une frénésie immobilière sur le pourtour méditerranéen corrélative à l'activité touristique. À l'heure de l'Agenda 21 européen et de la proposition du comité urbain du conseil municipal pour une capitale catalane durable selon Rueda Palenzuela (2007), il est étonnant de constater la quasi-inadéquation de ce mode opératoire de programmation immobilière. Les préceptes du développement durable sont oubliés, tant pour ce qui concerne le respect de la mémoire et des formes urbaines (Rossi, 1995), que pour le mode de vie catalan et de sa société civile participative post-dictature.

Le projet immobilier Diagonal Mar s'intègre dans une nouvelle stratégie urbaine, prenant en compte les impératifs économiques, touristiques et sociaux à long terme de la ville, dans ses différents aspects. Dans ce cadre, le raisonnement se structure en trois étapes : première étape, les dimensions techniques et urbanistiques du projet. Comment les autorités municipales ont-elles pu proposer la parcelle de terrain la plus recherchée dans le quartier de Poblenou pour ce projet polémique ? Deuxième étape : la valeur paysage comme moyen de cacher des condominiums. L'artifice du grand jardin public fait-il vraiment oublier le fait d'avoir imposé « une plateforme urbaine » en quasi-inadéquation avec l'histoire et la géographie du quartier de Poblenou ? Troisième étape : une hybridation des formes urbaines issues de la mondialisation. Cette étude peut être rapprochée d'autres projets immobiliers du pourtour méditerranéen qui montrent des similitudes et contre lesquels s'élèvent des critiques de plus en plus vives sur leurs dimensions et la privatisation de l'espace public.

1. Enquête de terrain : photographies, vidéos, entretiens semi-directifs sur un panel de 74 personnes pour chaque année, ceci en 2008, 2009, 2010, 2011, 2014, avec des retours sur 15 interviewés de l'année précédente jusqu'en 2014, à partir d'un questionnaire de trois pages.

## Les effets de la mondialisation sur la morphologie urbaine barcelonaise

Diagonal Mar est l'emblème par excellence des effets de la mondialisation, car l'affaiblissement d'une pratique de *convivencia del barri* (convivialité – le vivre ensemble dans un quartier) ou le défaut de retour sur le passé pour construire l'avenir s'insèrent dans une tentative d'alliance économique improbable.

Le contexte d'un projet d'immobilier de luxe

Les années 1974/1980 marquent le retour à la démocratie pour l'Espagne et la Catalogne. Barcelone s'impose des échéances architecturales et urbanistiques avec conviction et savoir-faire tout au long des années 1980. L'objectif est de remodeler la ville en prenant en compte l'héritage de Cerdà et la croissance d'une métropole reposant sur trois attributs : être une capitale régionale, un grand port et une fenêtre sur l'Europe (Ferras, 1976). Barcelone s'emploie ainsi à récupérer les espaces libres pour permettre de fonder de nouvelles démarches sur la construction d'espaces publics modernes, et les acteurs publics imposent l'infrastructure comme un mode opératoire ou déclencheur. Dès lors, on assiste à l'émergence de ce que Josep Maria Montaner appelle « une cité laboratoire urbaine et sociale, exemplaire » (Montaner, 2001). Du premier projet urbain comprenant les oasis et les belvédères, à savoir des petits espaces publics créés autour d'équipements culturels ou de places publiques, aux aires de nouvelles centralités identifiant les quartiers les plus défavorisés et en mal d'infrastructures, en passant par les Jeux olympiques comme second projet urbain catalyseur (Sokoloff, 1999), la cité mise sur une ville événementielle, sportive, culturelle et touristique pour parfaire la reconquête d'un littoral et devenir une « Mecque de l'urbanisme ».

Pourtant, avec la mandature de Joan Maragall, l'après-Jeux olympiques reste dans une période d'incertitude en termes de planification urbaine, en raison notamment d'un lourd déficit budgétaire de la municipalité catalane et de la prise en compte des principes du développement durable et des dimensions paysagères de l'aménagement, dans la construction de nouvelles infrastructures. Une « seconde renaissance », selon les dires des autorités, s'ouvre avec l'ère des grands travaux en périphérie. Après les opérations immobilières spéculatives du centre-ville amenant à une gentrification d'une partie du vieux Barcelone (Hovig Ter Minassian, 2013), les acteurs politiques semblent trouver dans le quartier péricentral de Poblenou voué aux technologies de l'information et de la communication (TIC) – le 22@, un nouvel espace de croissance.

Durant cette période, la cadence de l'aménagement urbain marque le pas dans le domaine du fameux

droit à l'urbanité des années 1980, une sorte de slogan politique et sociétal qui porta sur les actions municipales dans le domaine de l'urbanisme sans toutefois atteindre véritablement ses objectifs parfois utopiques. L'idée générale est de préserver la cohérence territoriale et sociétale par la démocratie locale, la création et l'ouverture au public d'espaces publics de qualité, la préservation d'une certaine mixité sociale et la croissance économique partagée par tous. Sans tomber dans l'hagiographie, on parle même de modèle de ville (Capel, 2005), modèle salué par la Royal Institute of British Architects (RIBA) en 1999 avec une médaille d'or.

Dans ce contexte, le choix du quartier et le mode de financement des travaux s'expliquent au regard d'une crise budgétaire de la municipalité de Barcelone, suite aux travaux olympiques ayant lourdement endetté la métropole (Edelmann, 1992). La mairie doit trouver de nouveaux modes de financement pour urbaniser une partie du front de mer en faisant appel à des promoteurs immobiliers. Ces derniers portent le projet à travers le financement des travaux d'aménagement paysager d'un grand parc public qui comprendra des immeubles de luxe. Le dialogue entre les acteurs publics et privés implique pour la municipalité d'offrir aux grands groupes immobiliers des terrains aplanis nécessitant peu de travaux de terrassement, faciles d'accès et localisés à proximité du front de mer comme celui de Diagonal Mar. Ce changement se retrouve dès 1995 avec l'exposition municipale « Barcelona New Projects », poursuivie au début du XXI<sup>e</sup> siècle par le slogan concernant le quartier Diagonal-Besós en phase de régénération urbaine : Barcelona en progrés.

Pour Josep Acebillo, chef de la Barcelona Regional (BR), organe de conseil et de prise de décision en matière d'aménagement urbain à l'échelle métropolitaine, il est nécessaire de proposer un schéma directeur d'intervention sur la dixième aire de centralité (quartier Diagonal/Forum/Besós) pour accueillir une manifestation internationale, le Forum universel des cultures 2004 : la dimension internationale prévaut (Provansal, Miquel *et al.*, 2007), tout en dotant la ville d'un grand supermarché, d'infrastructures de congrès et d'habitations, entre la toute fin de la Diagonal et l'embouchure du Besós. À la fin des années 1990, le projet Diagonal Mar se dessine avec l'obligation pour la mairie de sensibilité de gauche de faire accepter par l'opinion publique que l'on donne la parcelle la plus recherchée de l'aire centrale à un groupe immobilier américain : Hines<sup>2</sup>. Le projet d'un quartier composé de grandes tours, inconnu jusqu'alors

2. <http://www.hines.com/home/default.aspx>, site Internet du groupe immobilier américain au 01/06/2014. Le groupe Hines, fondé en 1957 par l'américain Gerald D. Hines, est une société présente dans 17 pays notamment en Amérique. Il est l'un des principaux acteurs de l'immobilier de luxe, de la promotion, et de l'investissement.

## Plan touristique de Barcelone, (modifié), 2011



à Barcelone, est compris entre le quartier de Poblenou et celui du Forum 2004, incluant le quartier défavorisé de la Mina en cours de rénovation, la zone du district de l'innovation 22@ et le rond-point des Gloires Catalanes. Une grande fête internationale, mettant en récit et en scène le nouveau front de mer, doit donner une image renouvelée de la périphérie sur le modèle des anciennes Expositions universelles et internationales de 1888 et 1929 de Barcelone. Il s'agit aussi d'entretenir l'effet des Jeux olympiques de 1992 pour poursuivre l'aménagement du front de mer (Ballester, 2008).

## Collaboration des secteurs public-privé

Le schéma de développement de Diagonal Mar comprend une série de cinq blocs résidentiels de gratteciel et d'immeubles de logements, un grand parc public, un shopping center, des hôtels, des parcs de bureaux et un centre de convention moderne. En raison de sa forme

triangulaire, le *shopping center* éponyme, Diagonal Mar, longe l'avenue principale de Barcelone, la Diagonal, pour une surface constructible de 100 500 m<sup>2</sup> dont 87 000 m<sup>2</sup> de surface à louer dans la zone marchande (240 boutiques). La surface restante est destinée à l'hypermarché Al Campo du groupe français Auchan auquel les promoteurs associent le complexe de 18 salles de cinéma et une terrasse-dalle de 5 000 m<sup>2</sup> avec restaurants et espaces de loisirs. La zone de bureaux représente 57 000 m<sup>2</sup> et les hôtels 58 000 m<sup>2</sup>. Enfin, les cinq blocs d'immeubles résidentiels d'habitations – le complexe résidentiel proprement dit – sont à la vente pour une emprise au sol de 160 000 m<sup>2</sup>. Les promoteurs proposent dix immeubles de grande hauteur très luxueux comprenant des logements particuliers de plus de 120 m<sup>2</sup> de surface en moyenne par association – ou par grappes –, c'est-à-dire regroupés autour de onze autres immeubles plus petits, de sept à huit étages maximum, en forme de triangle, fermant alors l'espace public et proposant à l'intérieur de l'enclos une possibilité d'utiliser piscine, bassin de nage et

**Parc Diagonal Mar, Archive Photographique de la Ville de Barcelone (2002)**



CONSORTIUM DU BECOS

cours de tennis. Il s'agit d'une alliance improbable et surtout détournée entre les grands ensembles de Le Corbusier et les principes du développement durable selon leurs concepteurs : Enric Miralles et Benedetta Tigliabue, deux architectes locaux (Rinaldi, 2006). Le coût se monte à un total de 24 millions d'euros. Le terrain occupe 341 983 m<sup>2</sup>, la zone dite « verte » du parc représente 262 838 m<sup>2</sup> – 70 % de la surface au sol totale.

Jusqu'en 2004, les îlots Cerdà comprenaient sur leurs limites – ou très rarement à l'intérieur – des zones d'espaces verts. Or, avec Diagonal Mar, le projet dispose d'un super îlot regroupant neuf îlots de type Cerdà avec un jardin/parkway faisant office d'enveloppe protectrice<sup>3</sup>. Néanmoins, pour une ville qui se veut dense, compacte et soucieuse des jeunes ménages en mal de logement, proposer un tel projet est considéré par une partie de la société civile et de la classe politique, toutes tendances confondues, comme une provocation. Quant aux 2 000 places de parking souterraines pour une ville

disposant de l'un des meilleurs réseaux de transports en commun d'Europe, elles résonnent comme une absurdité face à la nature même du projet urbain barcelonais des années 1980/1990. De plus, il est proposé de donner au groupe américain Hines la maîtrise d'œuvre de ce projet, tout en engageant des négociations serrées au plan du financement et des contreparties au droit de promouvoir le projet. Des divergences émergent avec l'arrivée d'immeubles en hauteur, des tours que Pasqual Maragall, ancien maire « n'aime guère et qui ne représentent pas Barcelone » (1999 : 11), des formes nouvelles pour Barcelone dont le maire de l'époque, Joan Clos, a indiqué qu'il s'agissait bien d'un « développement urbain désastreux » (2002). Quelque temps avant sa défaite retentissante aux élections municipales du printemps 2011, le successeur de Clos, Jordi Hereu, estime que « certains accusent la municipalité d'avoir bradé les principes du modèle urbain pour plaire aux investisseurs privés – en particulier avec l'opération Diagonal Mar. Même si je crois que, à cette époque, la ville a eu besoin d'un projet de cette force, je ne pense pas qu'il faille continuer dans cette voie » (2011 : 53).

Quant aux intellectuels, ils sont nombreux, comme Josep Montaner, à ne pas comprendre ce nouveau

3. Miralles E. et Tagliabue B. (2004). *Drawn Architecture, the project of Miralles/Tagliabue for Diagonal Mar*. Barcelone, Salvat and EMBT/Actar.



paysage urbain : « J'interprète Barcelone dans les dernières décennies des années 2000 par la destruction caractérisée d'une bonne part de sa mémoire – cette même ville, la met au panier – c'est comme une nécessité, comme avec le parallèle de Buenos Aires, d'augmenter les dimensions de l'emprise du "Marché" à l'encontre de la morphologie de la ville. (...) Actuellement, la ville est tiraillée entre deux pôles : conserver ses dimensions historiques et se risquer à sortir de cette échelle ; entre recréer la mémoire et la détruire : Diagonal Mar en est un exemple » (2001 : 24). Selon Montaner, l'ensemble du projet est considéré comme « une cathédrale de la consommation » (2001 : 25).

Il faut donc comprendre les intérêts des promoteurs et leurs modèles économiques, dont l'un des objectifs est de se reposer sur l'offre d'un parc public paysager comme argument durable d'une politique du logement exclusive. La mondialisation et ses effets sur la manière d'habiter se lit dans l'évolution du parcellaire de Cerdá et son abandon, ce nouveau paysage urbain impliquant de nouvelles représentations.

## Les paysages de Diagonal Mar : comment aménager et habiter une périphérie ?

Les modèles amenant à redessiner l'emprise au sol des bâtiments permettent de cerner ce nouveau paysage urbain. D'autre part, l'aspect paysager, les trompe-l'œil, l'artifice et la dissimulation par des jeux de volumes, les lignes de force et la densité du bâti constituent une explication à cette nouvelle morphologie. Le décryptage des techniques nous permet de mieux comprendre les moyens d'action, de persuasion et de dissimulation d'un tel complexe résidentiel.

Les dimensions d'un retranchement urbain

Pour Diagonal Mar, les architectes-urbanistes en charge de ce projet sont Enric Miralles et Benedetta Tagliabue. Ils proposent d'inverser les valeurs d'agencement spatial, comme à Lisbonne avec le quartier de l'Exposition internationale de 1998 (Raposo, 2002), en créant un super îlot conçu non plus comme un îlot avec, en son centre, un espace vert, mais comme un grand parc

Entrée du Parc Diagonal Mar, 2011



paysager. Jouant le rôle de super îlot protecteur, il intègre en son cœur des habitations collectives souvent destinées à accueillir des résidents de diverses nationalités en lien avec le tourisme d'affaires ou les hauts revenus de la cité catalane. L'espace vert devient simultanément objet de légitimation de la construction du *condominium* et l'objet de son camouflage. La communauté fermée s'insère dans un appareillage dissimulant le fait même qu'il s'agit d'une communauté exclusive, tout en assumant et assurant la privatisation d'une portion de l'espace sans que cela soit perceptible, identifiable, visible de tous, mais en porte-à-faux avec l'ambiance générale et le slogan d'une ville qui se veut méditerranéenne.

Dans ce cas précis, la fermeture des zones tampons de cette communauté n'est pas totalement visible comme aux États-Unis. La mondialisation propose pourtant de nouvelles formes urbaines, comme les *condominiums* asiatiques qui peuvent être une source pour cette étude de cas, tout en montrant que ses habitants désirent la nouveauté des techniques durables. Concernant Diagonal Mar, l'opération consiste en une forme de privatisation du foncier le plus utile et le plus avantageux pour la collectivité publique, cette dernière se privant ainsi d'un territoire stratégique comme à Istanbul (Pérouse, 2003). Les sources d'inspirations nord-américaines et sud-américaines – avec les cas de São Paulo, Bogota ou Buenos Aires – sont aussi tangibles. D'un côté, les immeubles asiatiques ou russes proposent de grandes surfaces habitables dont la taille – T4/T6 – exclut les petits ménages et toute mixité sociale ; de l'autre côté, le parc américain favorise une perception positive du paysage urbain, en offrant une diversification des espaces de loisirs, comme dans les Caraïbes et en Floride à travers la juxtaposition d'un parc et d'un centre commercial qui se veut ludique.

Le résultat est une rhétorique paysagère comme objet de propagande (Calenge, 2003). Les communautés fermées sont parfois clôturées, grillagées et donc assumées, notamment dans le monde anglo-saxon. Pis, les discriminations sont parfois ethniques lorsqu'elles se fondent sur une base raciste/ultra-sécuritaire comme c'est le cas en Afrique du Sud. Or, en Europe, des hybridations concernant ce mode de construire et d'habiter sont identifiables grâce à des particularismes culturels et locaux inhérents à la transposition d'un système complexe d'exclusion et d'abandon d'une certaine urbanité, comme à Lisbonne et Madrid, où le soir venu, la fermeture du parc public implique la fermeture *de facto* de la résidence.

Avec les métamorphoses de Diagonal Mar, la volonté des acteurs municipaux est de proposer une gentrification forcée, assumée et génératrice d'un basculement du territoire le plus pauvre de la capitale catalane (Guardià, Monclus, 1995) vers l'un des plus riches ou plutôt à la mode, dans le sillage de la manifestation internationale du Forum des cultures en 2004. Elle est aussi d'associer à ce parc immobilier des réhabilitations urbaines et un

centre de congrès moderne tout proche. Il faut également noter que les luxueux appartements profitent en priorité des aménagements des réseaux d'énergies et d'ordures ménagères, reposant sur le principe du développement durable et du recyclage. Les acteurs privés et publics assument le fait de semi-privatiser un espace public grâce à un jardin, tout en prenant en compte un particularisme ibérique dans le domaine foncier (Canosa, 2002).

Un parc paysager de qualité semi-privatisé

Dans ses formes et fonctions de détente offrant la possibilité de s'adonner au temps libre, la qualité du parc est incontestable et reconnue par de grands paysagistes et des prix européens et américains (Vercelloni, 2009). La référence à Gaudí est constante dans le mobilier urbain, les lacs sont judicieusement disposés ; quant à la végétation et au choix des espèces comme les roseaux, ils rentrent dans le traitement écologique des eaux usées rejetées ainsi que dans la stratégie de dépolluer sur le long terme le sol de ces anciennes friches industrielles (Margolis, Robinson, 2008).

Un parcours ouest/est – intérieur de la ville/bord de mer – se propose, permettant de concevoir des espaces de récréation avec des aires de jeux et de détente offrant aux promeneurs de nombreux bancs en béton et en fer forgé originaux. Il manque néanmoins des kiosques, des cafés et des places pour se retrouver et danser, comme dans les parcs historiques de la Citadelle en centre-ville ou à Montjuïc. Où que l'on se trouve et malgré la végétation, il subsiste la présence constante des immeubles environnants, et le sentiment que ce parc reste un objet de contemplation hédoniste pour les habitants des tours surplombant cet espace vert coupé en deux par une petite avenue (la carrer Taulat)<sup>4</sup>.

Dans ce projet de nouvelle résidence, des discontinuités ont été imposées. Une entrave physique mettant fin à la continuité intérieure de la ville vers la mer se produit avec la fermeture de cet immense parc la nuit par des clôtures imposantes, la circulation étant reléguée aux confins du super îlot. Le coût de l'entretien du parc incombe à l'ensemble des citoyens, pour une ouverture au public somme toute assez restreinte, à l'inverse d'autres espaces publics plus proches comme la plage ou la promenade du littoral. On impose aussi un style de vie, et on se montre de manière ostentatoire avec des appartements entourant complètement le parc comme une citadelle inversée visible sur le site officiel de l'opération d'aménagement<sup>5</sup>.

4. Cf. *El Croquis de Madrid*, n° 100-101, (2000) – Parque Diagonal Mar / Diagonal Mar Park – Enric Miralles Benedetta Tigliabue – *El Croquis, España*, 2000, 186-191. Le magazine *TOPOS 29 – European Landscape Magazine* – Ein Park wie ein Baum/A park like a tree – Enric Miralles Benedetta Tigliabue – Callway Manchen, Munchen, Germany, 1999, pp. 50-54.

5. [www.diagonalmar.com](http://www.diagonalmar.com).

## Publicité d'un promoteur privé, Poblenou, 2008



Les promoteurs ne se sont du reste pas trompés sur l'argument de vente de leurs appartements : sur leur site Internet de vente et de promotion du projet, ils insèrent le dessin des espaces verts tout proches des immeubles, comme faisant intrinsèquement partie du projet et du cadre de vie offert. Les habitations cernent l'espace et font même figure de murs/obstacles protégeant de l'environnement extérieur. La forme des appartements est liée à la vue sur le parc et la mer. Diagonal Mar représente aussi la plus faible densité de Barcelone. Jordi Pujol, l'ancien président de la Généralité, parle d'un style de vie non catalan dont la faiblesse est d'oublier la vie de quartier, mais c'est pourtant celui-ci, avec d'autres partis politiques nationaux et locaux, qui accordent à Hines le droit de réaliser ce complexe immobilier juste avant des élections importantes.

## Les temporalités complexes de Diagonal Mar

Une évaluation des représentations des lieux, est possible une dizaine d'années après le début des travaux. Il est désormais commun d'entendre que les promeneurs – habitués des lieux – sont en désaccord avec ces tours et la privatisation de l'espace, mais que la végétation

ayant poussé depuis, c'est un lieu qui peut néanmoins être agréable (enquête de terrain : interviews 2012-2014). Les habitants du district de Poblenou ne savent pas quoi penser de ce paysage. Les grandes barrières sont placées pour créer l'exclusion, le cheminement est pensé pour s'éloigner le plus possible du parvis des immeubles, souvent vide car aucun mobilier urbain ni aucune place ne permettent réunion et bruit. D'ailleurs, en été, par très beau temps, il est impossible de séjourner sur le parvis des immeubles, car la chaleur et la réverbération y sont intenses. De plus, la végétation est un moyen de se cacher pour user des piscines communautaires. Enfin, l'ensemble du complexe donne à la fois la sensation d'être isolé et regardé. D'ailleurs, l'expression « dissociation du parcours » et le sentiment de domination sont significatifs : on regarde sans toucher, car on peut se sentir impressionné.

Toutefois, l'expérience et l'enquête de terrain nous révèlent que les habitués du lieu sont parfois prêts à adresser un certain satisfecit à cet espace semi-privé. On le comprend à partir du cheminement du visiteur : dans les faits, plus on progresse, plus on s'échappe de la ville en entrant dans la nature, le lac et les collines herbeuses permettant des points de vue agréables auxquels s'ajoute



**Image infographique de collectifs et place Taksim, Istanbul, (collage modifié), 2015**



un système moderne de brumisateurs sur des pergolas (Feng, 2012). Roseaux, animaux, chats, bruits de l'eau et collines artificielles contribuent à une ambiance paysagère agrémentée d'une sorte de chemin de ronde et de déambulation le long du lac. L'on peut noter le choix judicieux de plantes/arbres/mobilier/lac permettant une immersion dépassant la sensation d'être cerné par les habitations, et donc modérant la présence des immeubles. L'effet paysager joue à plein (Saurí, Parés et Domenec, 2009). La présence de photographies de mariages atteste d'un retour positif auprès des professionnels de l'image. Ainsi, les habitants de Poblenuou sont conscients des qualités esthétiques du parc, mais réproouvent le procédé urbanistique comme le souligne une retraitée de Poblenuou en 2009 : « *C'est la ville des riches, ils se cachent derrière leurs grilles et vitres, mais nous venons quand même et profitons de ce joli parc bien que les animations festives soient rares.* »

Ce paysage est un symbole de la frénésie immobilière espagnole de ces dix dernières années : sentiments d'exclusion et d'inclusion sont mêlés, forte fréquentation en fin de semaine mais propos ambivalents et malaise provoqué par le fait d'être l'objet de regards hautains ou supposés tels... comme si une ville en dominait une autre.

Cette étude de cas montre qu'il existe une critique de plus en plus vive de ce type de projet alors que l'Espagne traverse une grave crise hypothécaire et que d'autres grandes métropoles méditerranéennes connaissent des processus de transformation analogues.

### **Monde méditerranéen et projet immobilier de luxe**

Il faut bien reconnaître que sur tout le pourtour méditerranéen, les communautés fermées et les nouveaux complexes immobiliers de luxe sont au programme des stratégies urbaines des grandes métropoles (Glazze, 2000). L'immobilier de tourisme couplé à l'immobilier résidentiel pour les locaux ou les classes dites « créatives » est un facteur non négligeable dans la transformation du

paysage des fronts de mer et des espaces périphériques des métropoles méditerranéennes. Les exemples et les comparaisons sont nombreux comme le complexe KoruFlorya d'Istanbul. C'est l'un des derniers projets immobiliers de luxe s'apparentant à une communauté fermée ou à un *condominium* surplombant le parc floral et la forêt urbaine Atatürk, une « *family residence & living center* », à proximité de l'aéroport international et du périphérique E5, dominant la route littorale et la mer de Marmara<sup>6</sup>. Des similitudes avec Diagonal Mar se font jour et le projet a été notamment à l'origine du mouvement protestataire de 2013, opposé à la destruction du parc Taksim Gezi, l'un des rares espaces verts du centre d'Istanbul. Le projet immobilier consiste à reconstruire l'ancienne caserne nationale, à en faire un centre commercial et, d'après les infographies des promoteurs immobiliers et des opposants, à réserver un nouveau parc urbain à l'intérieur de la caserne rectangulaire. Le projet de piétonisation rentre dans une stratégie d'éviction des Stambouliotes de l'espace public pour créer un espace semi-privé, semi-public.

Quant au projet immobilier CityLife<sup>7</sup> de Daniel Libeskind, il autorise une privatisation de l'ancienne place d'Armes de Milan, lieu de la foire internationale de la capitale lombarde, pour un style de résidence et de vie contraire à ce qu'était la Milan du XX<sup>e</sup> siècle.

Le sociologue milanais, Aldo Bonomi, l'explique par la déconnexion ou la rupture à la fois spatiale et sociale entre les trois principales classes de la capitale

6. [www.koruflyorya.com.tr](http://www.koruflyorya.com.tr), site Internet du promoteur immobilier au 01/06/2014, une ambiance champêtre avec le bruit des oiseaux dans un Istanbul en convulsion actuellement. Cf. le magazine officiel de la flotte aérienne turque proposant à grand renfort de publicité et pour une classe d'affaires les meilleurs sites immobiliers de la capitale économique turque. *SkyLife Turkish Airlines*, January, February, 2014, 176 p. et 160 p.

7. [www.city-life.it/en/](http://www.city-life.it/en/), site Internet de l'opération immobilière, au 01/06/14.

lombarde : les élites ancrées dans la mondialisation, les classes moyennes et la masse des ouvriers. Ces deux dernières n'auront d'autre choix que de fouler le parterre du parc, transformé en écrin de verdure, pour devenir le soir une *veduta* moderne en quasi-contradiction avec ce qui s'est réalisé dans la ville depuis plus de cinquante ans. La conséquence est la création de nouvelles aires de sociabilité bien distinctes et n'entretenant aucune affinité, dont ce nouvel espace urbain est le symbole (Bonomi, 2008). Pour Milan comme pour Barcelone, on peut avancer l'hypothèse que les anciennes méthodes de production de logement de la période dictatoriale (Espagne) ou de domination d'un parti politique (Italie) entre les années 1950 et 1980 se sont facilement adaptées à la déréglementation financière et à sa mondialisation, ainsi qu'aux conditions et des investisseurs privées (Coudroy de Lille, Vaz, Vorms, 2013).

Les communautés fermées sont de plus en plus hybrides dans leurs formes et leurs rendus paysagers, car elles se doivent de ne pas se faire remarquer dans les métropoles méditerranéennes où les écarts de richesses deviennent de plus en plus importants. Pour Diagonal Mar, dès le début du projet, la volonté est de cacher et de faire accepter ce complexe résidentiel par l'opportunité récréative de la réalisation d'un parc. La tendance d'aller vers une ville générique est manifeste (Koolhaas, 2002), c'est un symptôme et un marqueur de la croissance des métropoles espagnoles durant les deux dernières décennies. Les tours d'habitations sont décelables, ne serait-ce que par l'ombre portée de ces immeubles sur le parc par beau temps. Il existe bien des espaces publics, mais ils ne sont pas perçus comme tels, selon la volonté des opérateurs visant à brouiller l'image de ce parc pour en faire un entre-soi unique et contrôlé par des caméras et des gardiens... La perception du paysage par les Barcelonais est au cœur du malentendu, la volonté des constructeurs étant de créer un lieu de rencontre pour tous les habitants du secteur de Poblenou. Or, c'est une opération qui a réalisé le tour de force de faire percevoir parfois négativement des espaces publics de qualité. Lors de sa conception, l'hypothèse d'insérer une très grande bibliothèque municipale et un centre culturel des arts fut évoquée, mais vite rejetée par les promoteurs : logique marchande et logique de qualité de vie s'opposaient. En dix ans d'existence, cet espace public a connu un processus de légitimation et de rejet, mobilisant des sentiments ambivalents venant des habitants, des professionnels de l'urbanisme et récemment des touristes. Peut-être, le futur zoo maritime faisant face au complexe Diagonal Mar apportera-t-il au lieu un supplément d'âme ?

### Remerciements

L'auteur tient à remercier Laurent Matthey et Christophe Mager pour l'invitation au colloque « Les communautés fermées entre innovation et fortification urbaine » en juin 2011 à Genève ainsi que Manuel Guardiola Bassols de l'université Polytechnique de Catalogne pour son aide concernant les sources du projet Diagonal Mar et Mina.

## Références bibliographiques

- Ballester P., (2008), *Barcelone, la Ville-Exposition. La cité catalane à travers ses Expositions universelles, internationales et Jeux olympiques 1888-2008. À la recherche d'une communauté des mémoires ? (Urbanisme, paysage urbain)*, Toulouse, thèse, Laboratoire Geode CNRS UMR 5602, université de Toulouse.
- Bonomi A., (2008), *Milano ai tempi delle moltitudini. Vivere, lavorare, produrre nella città infinita*, Milano, Mondadori Bruno, Collona ricerca.
- Calenge C., (2003), « Idéologie verte et rhétorique paysagère », *Communication*, n° 74, n°57, pp. 12-19.
- Canosa E., (2002), « Las urbanizaciones de lujo en Madrid: una nueva fórmula de propiedad y de organización territorial », *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*, n°XXXIV, en ligne.
- Capel H., (2005), *El modelo Barcelona: un examen crítico*, Barcelona, Edición del Serbal.
- Clos J., (2004), Conference by the Mayor: « The Universal Forum of Cultures. Barcelona 2004 », Pedrera Auditorium, Barcelona, 02/12.
- Coudroy de Lille L., Vaz C., Vorms C., (2013), *L'urbanisme espagnol depuis les années 1970. La ville, la démocratie et le marché*, PUR.
- Edelmann D., (1992), « Des dettes pleines de promesses. Reportage sur les JO de Barcelone durant le mois d'août », *Le Monde*, 24/08/92, p. 4.
- Feng X., (2012), « The Complex Landscape Design Logic of Enric Miralles », *Chinese Landscape Architecture*, Beijing, Issue 10, pp. 109-113.
- Ferras R., (1976), *Barcelone croissance d'une métropole*, Lille : SRTU, thèse UPV Montpellier.
- Glasze G., (2000), « Les complexes résidentiels fermés au Liban », *Observatoire de la Recherche sur Beyrouth*, n° 13, pp. 6-11.
- Guardia M., Monclus J. (dir.), (1994), *Atlas historico de ciudades europeas: Peninsula Ibérica*, Barcelone : CCCP y Salvat Editores.
- Hereu J., (2011), *La ville en partage*, ArchiSTROM, 46, pp. 49-53.
- Koolhaas R., (2000), *La ville générique. Mutations*, Arc en rêve, Bordeaux : centre d'architecture.
- Lussault M., Paquot T. et Younes Ch., (2007), *Habiter, le propre de l'humain : villes, territoires et philosophie*, Paris, La Découverte.
- Maragall P., (2000), « Carta special », *BMM*, Hors-série, n°37.
- Montaner J.-M., (2001), « Gloriès i misèries de Barcelona i Buenos Aires », *Discours CAA, INDE*, avril, p. 19.
- Palenzuela Rueda S., (2003), *Sistema entorn Barcelona*, Barcelone: BCNecologia-AB.
- Pérouse J.-F., (2003), « La sournoise émergence des cités dites sécurisées en Turquie. Le cas de l'arrondissement de Beykoz (Istanbul) », *Geographica Helvetica*, n°4, pp. 340-350.
- Provansal D., Miquel C., et al., (2007), « Barcelone : de sa projection internationale à l'affirmation de ses repérages identitaires », in Berry-Chikhaoui I., Deboulet A., Roulleau-Berger F. (dir.), *Villes internationales : entre tensions et réactions des habitants*, Paris, La Découverte, pp. 103-121.
- Raposo R., (2002), « The Social Production of Gated communities », Lisbon Metropolitan Area, *International Conference on Private Urban Governance*, pp. 22-38.
- Rinaldi B.-M., (2006), « The design for a Green City: from Le Corbusier to Diagonal Mar park in Barcelona », *Landschaft – Architektur – Kunst – Design*, in Eckerle E., Wolschke-Bulmahn J., Internationaler Verlag Der Wissenschaften Geburtstag : Norbert Schittek zum 60, pp. 219-228.
- Rossi A., (1995), *L'Architecture de la Ville*, Paris, L'Esquerre.
- Sokoloff B., (1999), *Barcelone ou comment refaire une ville*, Montréal, PUM.
- Saurí D., Parés M., Domene E., (2009), « Changing conceptions of sustainability in Barcelona's public parks », *Geographical Review*, Boston, 99, pp. 23-36.
- Ter Minassian H., (2013), *Changer Barcelone. Politiques publiques et gentrification dans le centre ancien (Ciutat Vella)*, Toulouse, collection « Villes et Territoires », Presses universitaires du Mirail.

---

## Biographie

**PATRICE BALLESTER** est enseignant-chercheur, Ph.D. qualifié, en géographie et management du tourisme, urbanisme et environnement, professeur associé à l'École supérieure de tourisme de Toulouse – Grand Sud Formation. Les travaux de l'auteur portent sur l'adaptation à la mondialisation des sociétés et des littoraux méditerranéens. Il a publié des articles scientifiques dans des revues référencées.

patrice.ballester@gmail.com