



**HAL**  
open science

## Relire la ville socialiste

Lydia Coudroy de Lille

► **To cite this version:**

| Lydia Coudroy de Lille. Relire la ville socialiste. Histoire urbaine, 2009, 25, pp.5-13. halshs-00582394

**HAL Id: halshs-00582394**

**<https://shs.hal.science/halshs-00582394>**

Submitted on 1 Apr 2011

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

# Relire la ville socialiste

## Introduction

### Pourquoi « relire » la ville socialiste ?

Ce numéro d'Histoire Urbaine, malgré son millésime 2009, ne constitue pas une réponse à une injonction commémorative, « vingt ans après » la fin de la scission en deux blocs de l'Europe. Certes, 1989 marque la fin d'un modèle politique, économique et social de développement urbain, une fin qui fut précipitée par des événements rapprochés et rapides. Néanmoins, la ville est un territoire complexe, capable de charrier dans ses formes matérielles et immatérielles des héritages décennaux ou séculaires : elle invite à une pensée capable d'articuler les temporalités autant que les échelles spatiales. C'est pourquoi pour comprendre les transformations urbaines actuelles en Europe centrale et orientale, il est nécessaire de revenir sur son passé, et de le considérer non pas comme « un poids, voire un obstacle au changement, mais [comme] un élément de celui-ci et un moyen d'en penser les spécificités », comme le proposent des historiens du post-communisme<sup>1</sup>. Ainsi, nous n'en avons pas tout à fait fini avec la ville socialiste si nous souhaitons décrypter ce qu'on appelle volontiers aujourd'hui la ville « post-socialiste ». Ces expressions supposent qu'on adhère à l'identité d'une ville socialiste, ce qui en alimenta tout un débat dans les sciences humaines et sociales, essentiellement dans les années 1970. Quelque peu éclipsé pendant les premières années suivant la chute du bloc soviétique, il resurgit depuis la fin des années 1990 : rappelons-en brièvement les termes.

### La ville socialiste : entre utopie architecturale et socialisme réel

Ville socialiste : ces deux mots accolés établissent une relation entre une entité spatiale et un système idéologique, politique, économique et social. On suppose ainsi que les héritages d'un demi-siècle (ou plus pour les villes des pays issus de l'URSS) de gestion socialiste ont laissé suffisamment de traces dans les paysages, les formes - autrement dit les « structures matérielles de la ville » -, mais aussi dans les comportements du corps politique, économique et social, pour produire entre ces villes un faisceau de ressemblances plus puissant que les forces de différenciations héritées de périodes antérieures, ou dues aux effets de contexte géographique.

Il existe en réalité trois manières différentes d'articuler « ville » et « socialisme », qui correspondent à des approches épistémologiquement différentes. La première lecture consiste à interroger la ville pensée par les fondateurs de l'idéologie socialiste. La deuxième s'intéresse à la ville projetée et mise en avant par ceux-là mêmes qui se réclamaient de cette idéologie : il existe ainsi un corpus de textes exposant les valeurs et les méthodes de l'urbanisme, de l'architecture socialistes, non pas dans l'absolu, mais illustrées par des réalisations urbaines nées après 1945 –ou 1917. Le troisième niveau de lecture a pour objet la ville réalisée, dans toutes ses dimensions – et pas seulement architecturale. Grâce aux outils et méthodes des sciences sociales, cette démarche interroge l'identité et le fonctionnement de la ville du socialisme réel.

### La ville dans l'idéologie marxiste - léniniste

Ce premier niveau de définition, qui puise aux racines de l'idéologie marxiste, est en réalité une impasse. En effet, la doctrine marxiste s'est construite sur une accusation du capitaliste, dont la forme spatiale était la ville industrielle et bourgeoise, mais en refusant d'indiquer ce que devait être son « contraire », la « ville socialiste » - celle-ci devant découler de l'accomplissement de la révolution

---

<sup>1</sup> Sandrine Kott, Martine Mespoulet, *Le post-communisme dans l'histoire*, Bruxelles, Ed. de l'Université de Bruxelles, 2006 p. 8.

prolétarienne<sup>2</sup>. En outre, la ville en tant que forme matérielle inscrite dans un territoire intéressait moins Marx et Engels que le jeu de rapports sociaux qui l'animaient, ainsi que ses relations avec le monde rural<sup>3</sup>. Ainsi, l'assise théorique issue de la littérature marxiste dont se sont inspirés les régimes communistes est l'abolition des rapports de domination entre ville et campagne. Mais en ce qui concerne l'échelle intra-urbaine, les textes fondateurs font dépendre entièrement les transformations urbaines de la révolution sociale. Et de fait, ce corpus idéologique commun fut incarné par des formes aussi radicalement opposées que le monumentalisme néo-classique stalinien ou un modernisme indigent et épuisé.

### **La ville socialiste**

Le deuxième niveau de lecture puise dans la littérature urbanistique et politique des pays socialistes. Les révolutionnaires arrivés au pouvoir en URSS ont formulé et mené à bien des projets de villes, et pour cela se sont inspirés des utopistes comme Fourier, Considérant, Cabet pour concevoir des villes aptes à révolutionner le mode de vie (le *Byt*). Dans toute son œuvre, l'historien de l'architecture Anatole Kopp<sup>4</sup> a fait revivre à travers les archives la pensée urbaine des années vingt et trente, de la période constructiviste jusqu'aux années de l'architecture stalinienne<sup>5</sup>. Stroumiline, Sabsovitch, ou encore Milioutine, fondateur de Sotsgorod en 1930 (littéralement Ville Socialiste) font partie de ces urbanistes soviétiques qui ont conçu et réalisé les premières villes « socialistes » après la révolution bolchévique. Ces modèles architecturaux ne sont pas seulement des constructions matérielles : en tant que « nouveaux condensateurs sociaux », ils devaient contribuer à la naissance de l'homme nouveau, en intégrant selon des associations diverses les ingrédients d'une vie communautaire. Les principes de composition urbaine moderne basés sur la notion de *micro-raïon*<sup>6</sup> comme unité spatiale et sociale fondamentale, ont inspiré tout l'urbanisme d'inspiration soviétique.

A leur suite, la pensée urbaine socialiste fut expliquée et défendue « de l'intérieur », par les auteurs de traités d'architecture ou planification spatiale dans les autres pays socialistes hors URSS. Ce corpus constitue une autre source possible pour une histoire de la ville socialiste. L'un de ces textes tente, au crépuscule de l'ère soviétique, de faire une synthèse de « la culture urbanistique des pays socialistes » pour toute l'Europe de l'est<sup>7</sup>. Ecrite à quatre mains, par un Polonais et un Soviétique, cette défense et illustration de la ville socialiste expose les grandes tendances et réalisations urbaines d'après 1945, sans toutefois négliger les filiations historiques depuis l'entre-deux-guerres. Son caractère « œcuménique », qui ignore les ruptures brutales allant du modernisme au réalisme socialiste donne une cohérence idéologique – sinon réelle – à l'urbanisme socialiste. La valeur de « mètre étalon » de cette synthèse apparaît dans sa confrontation d'une part avec les politiques urbaines très diverses et pragmatiques qui furent effectivement menées dans les pays socialistes en référence à un socle idéologique censé être commun<sup>8</sup>, d'autre part à la ville du socialisme réel.

---

<sup>2</sup> « Comme nous n'avons pas à bâtir des systèmes utopiques pour l'organisation de la société future, il serait plus qu'oiseux de nous étendre sur ce sujet [du logement]. Ce qui est certain, c'est qu'il y a dans les grandes villes déjà suffisamment d'immeubles usage d'habitation pour remédier sans délai par leur emploi rationnel à toute véritable « crise du logement » » (Friedrich Engels, *La question du logement*, Paris. Les Editions sociales, 1976 [1872], p. 42.

<sup>3</sup> Karl Marx, *Le Capital*, Paris, Les Editions Sociales, 1983 [1867], 934 p.

<sup>4</sup> Anatole Kopp, *Ville et révolution*, Paris. Points Seuil, 1972 (2ème ed.), 317 p. ; Anatole Kopp, *Changer la vie, changer la ville. De la vie nouvelle aux problèmes urbains. URSS 1917-1932*, Paris. 10/18, 1975, 506 p.

<sup>5</sup> Anatole Kopp, *L'architecture de la période stalinienne*, Grenoble. P.U.G., 1985, 414 p.

<sup>6</sup> Le *micro-raïon* est la version soviétique de l'unité de voisinage. Il s'agit d'une unité spatiale et sociale de base dans la conception urbaine, qui associe un nombre de logements, ainsi que des services (scolaires, péri et pré-scolaires, jeux, commerces, etc..) apte à favoriser les interactions sociales.

<sup>7</sup> Edmund Goldzamt, Oleg Szwidkowski, *Kultura urbanistyczna krajów socjalistycznych. Doświadczenia europejskie* [La culture urbanistique des pays socialistes. Expériences européennes], Varsovie, Moscou. Arkady, Strojizdat, 1987, 474 p.

<sup>8</sup> Voir par exemple Lydia Coudroy de Lille, « Une idéologie du préfabriqué ? » in Frédéric Dufaux., Annie Fourcaut, *Le monde des grands ensembles*, Paris, Créaphis, 2004, pp.90-95 ; Jay Rowell., « La ville socialiste introuvable : une catégorie d'action et de signification en RDA », *L'Année sociologique*, vol. 58, n°1, 2008, pp. 143-167.

## **La ville du socialisme réel**

Enfin, l'analyse de la ville du socialisme réel ne questionne pas le caractère « socialiste » de l'architecture ou de l'urbanisme dans les pays de l'est, mais a pour objet la ville, avec sa morphologie sociale autant que spatiale ; méthodologiquement, cette démarche repose sur une série d'études empiriques, menées pendant plusieurs décennies par des sociologues et des géographes. Cette littérature que l'on rencontre à partir des années 1960 dans les pays de l'est, est différenciée dans ses intentions, et très déséquilibrée quant à ses territoires d'origine. On y trouve d'une part des études relevant de la commande politique, cherchant à établir l'existence d'une ville « socialiste » dans ses cadres de vie et ses logiques sociales. Dans des albums illustrés ou des articles plus austères, ces textes vantent le brassage social dans les immeubles d'habitation, l'élévation du niveau de vie des nouveaux citoyens accédant à un mode de vie moderne. On trouve d'autre part des analyses beaucoup plus critiques, à partir des années 1970, visant à opposer au modèle idéologique la réalité urbaine et le vécu des habitants. Faisant intrinsèquement appel aux outils des sciences sociales, elles sont présentes dans les pays où ces disciplines n'étaient pas trop bridées : l'Europe centrale *stricto sensu*<sup>9</sup>. Afin de cerner l'identité d'une « ville socialiste », ces études sociologiques ou géographiques font souvent appel à la comparaison : certains ont choisi de comparer une même ville avant et après l'instauration du socialisme<sup>10</sup>. La plupart comparent la ville « socialiste » non pas à ce qu'elle fut dans une phase antérieure de développement « capitaliste », mais aux villes observables à la même époque, évoluant dans un contexte d'économie libérale et de régime démocratique : celles du monde « occidental ». Quels résultats ont produit ces études empiriques ?

## **Quel bilan de la « ville socialiste » ?**

Hamilton et French introduisaient leur célèbre ouvrage de 1979 ainsi : « Is there a socialist city ? »<sup>11</sup>. Ils entamaient leur réflexion en se demandant si cette ville socialiste était fondamentalement différente de la ville capitaliste et d'emblée répondaient positivement, en se proposant de qualifier cet écart. Il était fait selon eux des éléments suivants : forte croissance des villes, surtout dans les régions les moins urbanisées, planification sous forme de zonage fonctionnel, recours au *micro-raïon* dans la conception urbanistique, absence de prix du sol, propriété et gestion majoritairement publiques du sol et des investissements, niveau médiocre des services, sauf les transports publics, mais ségrégation contenue. Un des apports de cette synthèse réside dans les études intra-urbaines empiriques donnant à voir le fonctionnement social de ces villes, loin de la littérature convenue chantant les prouesses de la croissance urbaine à échelle nationale. Elles montraient notamment comment les divisions socio-spatiales d'avant-guerre avaient résisté, malgré les transformations brutales et radicales de la physionomie et de la sociologie urbaines<sup>12</sup>, et qu'en outre, la ville socialiste avait produit elle-même des processus ségrégatifs originaux, à l'encontre de l'idéologie d'abolition des différences de classes. Mais quant à la nature et au fonctionnement des inégalités d'accès au logement urbain, un bien qui était

---

<sup>9</sup> Pologne, Hongrie, Tchécoslovaquie. Voir Max Kaase, Vera Sparschuch (Ed), *Three social science disciplines in Central and Eastern Europe*, Budapest, Social Science Information Centre, 2002, 668 p.

<sup>10</sup> Grzegorz Węclawowicz compare ainsi les structures socio-spatiales de Varsovie au moyen de données socio-démographiques (Grzegorz Węclawowicz, *Przekształcenia struktury społeczno-przestrennej Warszawy 1931 i 1970 w świetle analizy czynnikowej* [Les transformations des structures socio-spatiales de Varsovie en 1931 et 1970 à travers l'analyse factorielle], Varsovie, PAN, 1970, 103 p. Cette analyse fut reprise dans l'ouvrage de French et Hamilton en 1979 (pp. 387-243).

<sup>11</sup> Richard A. French, Ian F.E. Hamilton, *The socialist city. Spatial structure and urban policy*, Chichester, John Wiley and Sons, 1979, 541 p. Les contributeurs de cet ouvrage sont tous anglo-saxons (britanniques, américains, allemands), à l'exception de deux Polonais. Voir aussi, en français, quelques études empiriques dont rendit compte la revue *Villes en parallèle* (Paris X – Nanterre) : « Actes du 1<sup>er</sup> colloque franco-soviétique de géographie urbaine » (n°3, 1980), « Croissance et structures urbaines dans les pays socialistes européens » (n°6, 1982), « La ville soviétique avant la perestroïka » (n°26/27, 1998).

<sup>12</sup> Ian F.E. Hamilton, A.D., Burnett, « Social processes and residential structure » in Richard A. French, Ian F.E. Hamilton, op.cit., pp. 263-293.

notoirement placé sous le signe de la pénurie, sociologues et géographes hongrois polémiquèrent dans les années 1980<sup>13</sup>.

Le débat scientifique sur la « ville socialiste » a repris après les années 1990. Ian Hamilton, 35 ans après la synthèse qu'il rédigea avec Richard French, rappelle en 2005 dans quelle mesure l'identité de la ville socialiste repose sur une bifurcation urbaine majeure intervenue entre 1945 et 1949, qui les singularise par rapport au destin des villes d'Europe de l'ouest, de sorte que les villes socialistes en vinrent à être plus semblables entre elles<sup>14</sup>. Mais cette divergence s'atténua selon lui dans les années soixante-dix, et les dynamiques de l'industrialisation finirent par replacer les villes socialistes dans le sillon de l'urbanisation moderne et européenne, au moins à un niveau macro, point sur lequel Hamilton rejoint d'autres auteurs d'Europe centrale<sup>15</sup>. La plupart d'entre eux souligne en effet que la ville socialiste garde toute sa singularité lorsqu'on se place à un niveau micro<sup>16</sup>. Le principe unificateur de l'industrialisation qui en effet semble avoir gouverné de manière assez homogène la croissance du réseau urbain s'efface à cette échelle fine devant des mécanismes de nature politique et socio-économique : le contrôle étatique, omniprésent dans presque tous les aspects du développement urbain, oriente ainsi la propriété et l'utilisation du sol, les mécanismes de production et d'allocation du logement, les ressources financières des villes, la maîtrise de leur croissance démographique, et *in fine* les formes de division sociale de l'espace.

## Une mémoire socialiste au service de pratiques sociales et politiques

Aujourd'hui, le débat sur l'identité de la ville « socialiste » a largement débordé la sphère académique, pour investir celui du politique. Les citoyens ont d'eux-mêmes déboulonné des statues dès les premières années de la transformation systémique ; les pouvoirs municipaux issus des élections après 1990 ont remanié la toponymie en évacuant les figures du panthéon communiste ou soviétique<sup>17</sup>. Aujourd'hui, ce sont des impératifs techniques ou économiques qui imposent de se positionner sur le devenir de bâtiments ou de quartiers entiers, surtout lorsqu'il s'agit de localisations stratégiques en contexte de métropolisation. Ces villes sont aussi en voie de « normalisation » via « l'eupéanisation », voire la mondialisation des politiques, des pratiques touristiques, migratoires auxquelles elles sont désormais confrontées. C'est ainsi qu'une partie du bâti hérité de l'époque socialiste s'est trouvé en quelque sorte banalisé, depuis les années 1990, ce qui permit son sacrifice sur l'autel de la rationalité libérale, souvent dans l'indifférence générale, parfois contre l'indignation de milieux spécialisés, voire de

---

<sup>13</sup> Iván Szélenyi, *Urban inequalities under state socialism*, Oxford, OUP, 1983 ; Iván Szélenyi, « Housing inequalities and occupational segregation in state socialist cities », *International Journal of Urban and Regional Research*, 1987, n°11 ; Jozef Hegedüs, « Inequalities in east European cities : a reply to Iván Szélenyi by Jozef Hegedüs », *International Journal of Urban and Regional Research*, 1988, n° 12 ; Iván Tosics, « Inequalities in East European Cities : can redistribution ever be equalizing, and if so, why should we avoid it ? A reply to Iván Szélenyi », *International Journal of Urban and Regional Research*, 1988, n° 12.

<sup>14</sup> Ian F.E. Hamilton, Kaliopa Dimitrovska Andrews, Nataša Pichler-Milanović, *Transformation of cities in Central and Eastern Europe. Towards globalization*, New York, United Nations University Press, 2005, 519 p.

<sup>15</sup> György Enyedi, « Urbanization under socialism » in Gregory Andrusz, Michael Harloe, Iván Szélenyi, *Cities after socialism. Urban and regional change and conflicts in post-socialist societies*, Londres, Blackwell, 1996, pp. 100-118 ; György Enyedi, *Social change and urban restructuring in eastern and central Europe*, Budapest, Akadémiai Kiadó, 1998, 287 p. ; Jiří Musil, « City development before 1990 » in Ian F.E. Hamilton, Kaliopa Dimitrovska Andrews, Nataša Pichler-Milanović, op.cit., 2005, pp. 22-43.

<sup>16</sup> Iván Szélenyi, « Cities under socialism - and after » in Gregory Andrusz, Michael Harloe, Iván Szélenyi op.cit., 1996, pp. 286-317 ; Iván Tosics, « City development since 1990 » in Ian F.E. Hamilton, Kaliopa Dimitrovska Andrews, Nataša Pichler-Milanović, op.cit., 2005, pp. 44-78 ; Grzegorz Węclawowicz, *Contemporary Poland. Space and society*, Londres. UCL Press, 1996, 200 p ; Grzegorz Węclawowicz, From egalitarian cities in theory to non-egalitarian cities in practice: the changing social and spatial patterns in polish cities in Peter Marcuse, Ronald Von Kempen, *Of states and cities*, Oxford, Oxford University Press, 2002, pp. 183-199.

<sup>17</sup> Alain Brossat, Sonia Combe, Jean-Yves Potel, Jean-Charles Szurek, *A l'est, la mémoire retrouvée*, Paris. La Découverte, 1990, 570 p. ; Roman Krakovsky (dir.), « Politiques symboliques: à l'est, du nouveau », *La Nouvelle Alternative*, 2005, vol. 20, n° 66-67, 203 p.

la presse généraliste<sup>18</sup>. En retour, une tendance à la patrimonialisation émerge parfois, sous l'intervention d'acteurs variables. Qu'il s'agisse d'ouvrir des espaces d'exposition rassemblant la statuaire communiste, de s'ériger contre la destruction de morceaux de la ville ordinaire socialiste (un hôtel, un cinéma, un supermarché, hérités des années 1945-89), voire de recréer des « appartements témoins » de l'époque stalinienne, plusieurs indices dénotent une indéniable inflexion sociétale sur ce que peut être la mémoire de l'épisode socialiste et ses héritages matériels, alors même que pendant une vingtaine d'années, l'injonction métropolitaine universelle invitait les sociétés à se projeter dans un horizon spatio-temporel orienté vers l'avenir et la modernité globalisée.

Ainsi, une relecture des formes, des politiques de développement, des pratiques du quotidien, des divisions sociales, des identités, dans les villes qui ont été marquées par l'expérience socialiste s'impose ; cette thématique interroge les historiens, mais aussi d'autres disciplines travaillant sur les relations entre société et espace dans leur épaisseur temporelle, ce dont témoigne ce numéro.

## **Une relecture pluridisciplinaire de la ville socialiste**

Les articles rassemblés dans ce numéro ne peuvent épuiser l'ensemble des questions soulevées ici, mais ils apportent un éclairage différencié, à la fois par l'horizon disciplinaire (histoire, histoire de l'architecture, sociologie, anthropologie) et géographique des auteurs (français, allemand, roumain), et par les villes concernées, qui vont de la mégapole russe à la ville moyenne allemande ou roumaine.

Certaines villes d'Europe de l'est furent « plus » socialistes que d'autres, parfois parce qu'elles furent en tant que villes nouvelles entièrement construites selon les principes d'un urbanisme « socialiste » ; d'autres le sont sans qu'on ait notablement touché à leur substance bâtie, mais plutôt à leurs attributs symboliques et identitaires. Ainsi, Braşov, au cœur de la Transylvanie roumaine, fut distinguée en 1950 par l'Etat qui en fit une « Stalingrad » roumaine, Oraşul Stalin. Corneliu Pintilescu retrace à partir des archives et de la presse de l'époque les mécanismes sociaux, politiques, de cette entreprise, ainsi que ses conséquences spatiales. L'originalité de Brasov est qu'à la statuaire soviétique et stalinienne classique, on ajouta une signalétique végétale, forestière, plus précisément, sur les pentes des collines avoisinantes... ce qui fait que le nom du dictateur put s'y lire bien après la déstalinisation !

Du côté de la ville soviétique, la thématique de la patrimonialisation prend une tournure très particulière dans un petit quartier fleuri, abrité au cœur de la grande Moscou, et défendu du tourbillon métropolitain par le biais d'une entreprise d'auto-patrimonialisation de ses habitants. Ces acteurs de l'entre-soi post-soviétique sont des personnes âgées, vétérans ou non de la Grande Guerre patriotique, qui ont décidé de faire de leur cité-jardin et finalement de leurs propres biographies un musée, face à des acteurs aussi influents que les élites politiques locales ou les « nouveaux Russes » nantis. Moins que le résultat de cette lutte du pot de fer contre le pot de terre, l'auteur Sarah Carton de Grammont nous présente les mécanismes anthropologiques de cette entreprise dans son intime finesse, au plus près de l'expérience anthropologique.

Dans un autre Etat de l'ancienne URSS, la logique patrimoniale au contraire rejoint le mouvement de retour de la rente foncière. Taline Ter Minassian procède à une histoire de l'architecture arménienne au XXème siècle, et montre comment les travaux de planification urbaine des années 1920 à Erevan ont été érigés en patrimoine, sous l'étiquette de style « néo-arménien », un condensé de modernité soviétique et d'identité nationale. Mais comment, depuis l'indépendance de 1991 démêler architectures soviétique et arménienne, alors que la quasi-totalité de la ville fut construite sous l'URSS ? Les choix des grands travaux réalisés dans les années 2000 apportent des éléments de réponse contrastés. La valeur immobilière du bâti « néo-arménien » confirme par ailleurs l'estime symbolique et les qualités techniques que les Arméniens reconnaissent à cette architecture.

---

<sup>18</sup> Lydia Coudroy de Lille, Milena Guest, « Trans-forming the legacies of the post-socialist city : towards « banalization » ?, IXème conférence internationale d'histoire urbaine, Lyon, 27-30 août 2008, ENS-LSH.

Joachim Fischer propose de d'analyser sous l'angle de la sociologie de l'architecture une artère majeure de Dresde, la Prager Straße, qui fut rejetée comme pur produit de l'urbanisme socialiste de la RDA. Tout en montrant comment l'avenue fut conçue et dans quel contexte, l'auteur montre que « l'énergie utopique » qu'elle dégage puise à la fois dans le mouvement moderne architectural et dans le projet utopique socialiste. En contrepoint à ce plaidoyer engagé, il oppose une interprétation critique de la densification dont l'artère est aujourd'hui l'objet, au nom du retour à un idéal de ville européenne dont la Prager Straße serait la négation, mais qui au final remplit des promesses supérieures de rentabilisation foncière.