

L'Espagne, un pays d'appartements

Deux tiers des Espagnols vivent en appartement, une proportion parmi les plus élevées du monde, accompagnée d'une densité de population exceptionnelle. Deux phénomènes à rebours des voisins européens et dont les causes remontent jusqu'au VIII^e siècle.

MARTI BLANCHO

L'Espagne concentre la grande majorité des aires les plus densément peuplées d'Europe. Pour évaluer et comparer les densités de population, Eurostat a découpé l'Europe en carrés d'un kilomètre carré. Résultat : 140 d'entre eux abritent plus de 30 000 personnes, dont 89 sont situés en Espagne. Les villes de Barcelone, Madrid, Valence (notre photo) mais aussi Saragosse, Gijón et même Logroño ou Valladolid sont concernées. Ces récentes données d'Eurostat, mises à disposition dans un découpage historiquement fin, viennent confirmer l'exception ibérique. Le pays « se démarque par deux caractéristiques : une population totale basse et très concentrée. [...] Seul 13 % du territoire est habité, valeur la plus faible de l'Union européenne, alors que la densité de population dans les zones habitées est la deuxième la plus forte d'Europe, juste derrière Malte », expliquent les quatre auteurs de l'article scientifique « *The*

spatial distribution of population in Spain: an anomaly in European perspective » (1). La densité élevée s'accompagne d'une forte concentration d'habitat collectif, plus proche de celle des pays d'Asie du Sud-Est que de ses voisins occidentaux. 66 % des Espagnols vivent en appartement, soit près du double de la France et 24 points de plus que la moyenne de l'Union européenne. Seule la Corée et ses 75 % dépassent le pays de Cervantes dans les données de l'OCDE.

Héritage du franquisme

« Nous ne sommes pas différents par le simple fait d'être de l'autre côté de la frontière », plaisante Juan Antonio Módenes Cabrerizo, professeur-chercheur en géographie de l'université autonome de Barcelone, spécialiste en démographie urbaine. « Il faut se plonger dans le contexte des années 1950, en plein franquisme, pour comprendre les facteurs de la situation actuelle : un exode rural

tardif, massif et rapide, l'industrialisation accélérée des grandes villes et la nécessité d'offrir un logement à des millions de personnes en peu de temps. »

A l'époque, le régime franquiste déverrouille progressivement l'économie, marquant ainsi la fin de la « période d'autarcie » et le début de celle d'« expansion » ou « second franquisme ». La libéralisation de l'économie entraîne une industrialisation hâtive. La population rurale émigre massivement vers les grandes villes. D'impressionnants bidonvilles se forment autour des centres urbains, faute de logements, et grossissent chaque semaine. La nécessité de loger ces nouveaux habitants est pressante. Il faut édifier vite et en masse. Commence alors le « boom de la construction », en référence à l'explosion de projets immobiliers, avant tout des grands édifices. Les hauts blocs d'appartements poussent comme des champignons grâce à la nouvelle loi sur le régime foncier et l'urbanisme de 1956. Il s'agit de la première réglementation moderne de la dictature en la matière ; elle divise le foncier en plusieurs catégories et érige en principe la planification territoriale. Quelques années plus tard, le régime lance un plan national du logement qui doit s'étendre de 1961 à 1975 et mener à la construction de 3,7 millions de logements. Un peu plus de 4 millions seront finalement bâtis.

Accès rapide à la propriété

La nécessité de construire vite et beaucoup pousse les promoteurs à privilégier les constructions verticales et l'habitat collectif. D'autant plus que le foncier disponible n'est finalement pas si étendu, malgré les réformes. « La pénurie de terrains urbains a été partiellement compensée par l'autorisation de volumes constructibles plus importants, en augmentant les hauteurs autorisées », explique le chercheur Alfonso Fernández Carbajal dans « *La política de vivienda en España*

Villes compactes et résidences secondaires

Près de la moitié des foyers espagnols vit dans des immeubles de cinq étages ou plus, alors que la taille de logement la plus répandue se situe entre 61 et 90 m². « La pratique de la planification et la théorie spatiale en Espagne ont traditionnellement fait preuve d'un antagonisme bien intentionné à l'égard de la suburbanisation. L'un des résultats directs a été d'exacerber la forte densité urbaine », expliquent Juan Antonio Módenes et Julian López-Colás.

En partant de ce constat, les chercheurs ont prouvé statistiquement que les habitants des villes espagnoles très denses ont une probabilité plus élevée de posséder une résidence secondaire. « Plus l'immeuble dans lequel réside le foyer est haut, plus la probabilité qu'il a de détenir une résidence secondaire est élevée. »



durante el franquismo» (2). Au-delà du besoin impérieux de loger des millions de personnes, la dictature a aussi un objectif idéologique que José Luis Arrese, alors ministre du Logement, a résumé en une phrase : « Nous voulons un pays de propriétaires, pas de prolétaires ». Le franquisme privilégie « l'accès rapide et peu cher à la propriété, favorisant ainsi l'habitat collectif, moins onéreux », souligne Juan Antonio Módenes.

Urbanisation anarchique

Les grandes villes vont alors connaître une transformation radicale. « Avant les années 1950, Barcelone avait aussi sa "petite banlieue", peu dense, se remémore Juan Antonio Módenes. Elle a disparu avec le processus de densification prôné par les modèles immobiliers spéculatifs, pensés pour maximiser les bénéfices. » Les nouveaux quartiers et grands ensembles sont construits à la va-vite, avec une attention quasi-inexistante à l'agencement de l'espace public. Alfonso Fernández Carbajal constate que « ce processus d'urbanisation intense s'est caractérisé par un important degré d'anarchie, générant de graves déficiences tant en termes d'équipements publics que de conception des villes elles-mêmes, avec un manque d'articulation et d'intégration

des nouveaux quartiers à la ville dont ils font partie ». Quant à la forte densité de population dans les zones habitées, ses causes remontent à bien avant le franquisme et l'industrialisation. Il faut cependant différencier densité des peuplements de celle de la population. En Espagne, la première est historiquement faible, a contrario de la seconde. Déjà, au XVII^e siècle, les ambassadeurs vénitiens Federico Cornaro et Giovanni Cornaro écrivaient dans leur journal que « l'Espagne donne l'impression d'être un désert de Libye, tant elle n'est pas peuplée » ou qu'« on peut voyager pendant des jours sans croiser une maison ou un village, et le pays est abandonné et inculte ». La dichotomie entre faible densité des peuplements et forte densité d'habitants « était déjà visible au XIX^e siècle, ce qui indique que le phénomène n'est pas apparu récemment, comme une conséquence des transformations liées à l'industrialisation et à la tertiarisation », explique-t-on dans l'article « The spatial distribution of population in Spain: an anomaly in European perspective ».

Reconquête et densité

Il faut remonter jusqu'au VIII^e siècle pour en trouver la cause principale, au moment où les différents royaumes

chrétiens ibériques décident de reconquérir le territoire aux Arabes, Berbères et musulmans. « La Reconquista est un événement unique qui n'a été observé dans aucun autre pays européen. Cette colonisation de territoire face à des ennemis puissants nous a affectés pendant huit siècles, beaucoup plus que toutes les guerres en Europe », insiste Daniel Oto-Peralías, un des auteurs de l'étude citée plus haut. Huit cents ans d'instabilité des frontières intérieures et d'incursions militaires d'un côté comme de l'autre ainsi que des enjeux stratégiques ont poussé les populations à se regrouper dans quelques peuplements de forte densité pour des questions défensives. « Une fois terminées la reconquête et l'instabilité, cette façon d'occuper les terres a persisté », conclut Daniel Oto-Peralías. Huit cents ans ont façonné une conception du territoire qui, six siècles après la fin de la Reconquista, perdure aujourd'hui. ●

(1) « La répartition spatiale de la population en Espagne : une anomalie dans une perspective européenne ».



(2) « La politique du logement en Espagne sous le régime de Franco ».