

L'habitat urbain pré et post socialiste en Pologne

Lydia Coudroy de Lille

▶ **To cite this version:**

Lydia Coudroy de Lille. L'habitat urbain pré et post socialiste en Pologne. Les Annales de la Recherche Urbaine, 2002, N° 92, pp.25 -31. halshs-00435322

HAL Id: halshs-00435322
https://shs.hal.science/halshs-00435322

Submitted on 5 Jun 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.

COUDROY de LILLE, L., 2002 « L'habitat urbain pré et post-socialiste en Pologne », *Les Annales de la Recherche Urbaine,* n° 92, pp.25-31.

L'habitat urbain pré et post-socialiste en Pologne

Plan du texte

Un patrimoine résidentiel en souffrance 1
Différences et uniformités 2
Médiocre qualité et quasi-propriété 3
Les nouvelles formes de l'habitat dans la ville post-socialiste 4
Le retour de la propriété 4
Un souci de qualité 5
Amélioration de l'habitat pour qui ? 5
Du « pré » au « post » -socialiste 6
Indications bibliographiques en français 6

Le qualificatif de « post-socialiste » attribué maintenant aux villes polonaises suppose une fracture entre l' « ante » et le « post » *a priori* difficilement conciliable avec l'idée de continuité, de durabilité et de maintien d'un ensemble de formes et de valeurs, par-delà les conjonctures politiques. Pourtant, penser le patrimoine urbain exige de restituer les filiations entre le passé et l'avenir des villes à travers l'étude concrète des immeubles et de leurs habitants, l'analyse de l'espace habité. Hérité de phases de construction plus ou moins anciennes de la ville, transmis de génération en génération selon des processus juridiques complexes, inséré dans les politiques urbaines et/ou de logement, voire culturelles, l'espace habité est bien un patrimoine urbain commun. Mais il réagit suivant les lieux de façon différenciée aux ruptures historiques : le bâti est plus ou moins durable, les populations plus ou moins précarisées par les drames de l'histoire ou les restructurations en cours.

Un patrimoine résidentiel en souffrance[1]

Considérées sur le long terme, les villes polonaises sont vulnérables. Le réseau urbain est marqué par un faible degré de concentration, qu'on peut expliquer notamment par la fragilité de l'Etat polonais. Au cœur de la « zone de broyage » des empires d'Europe orientale, celui-ci a connu d'incessants changements de frontières, il a disparu pendant plus de cent vingt ans, reléguant les grandes villes au rang de centres secondaires dans des marges impériales. Les guerres du XX° siècle et leurs ravages, les plans de démantèlement urbain de l'occupant nazi, les déplacements de population vidant les villes de leurs populations juives pendant la guerre, allemandes après la guerre ont accentué ce sentiment que rien n'est acquis, et qu'il faut vivre au jour le jour. Un dicton populaire l'exprimait ainsi jusqu'à une époque encore récente: « Dans ce pays, ne possède rien, parce que soit les Russes soit l'Etat te le prendront ». Il explique assez bien une part de l'attitude des Polonais envers l'habitat – en ville : le spectre de la dépossession est tendanciellement présent, y compris aujourd'hui, avec l'éventualité de la restitution des biens aux ayants-droits d'avant-guerre.

L'espace urbain porte en lui la brutalité des changements politiques du XX°siècle : après 1945 les revirements de tendance avant et pendant la mise en place du socialisme ont toujours eu des retentissements radicaux en matière d'urbanisme et de logement. Ainsi, alors que la reconstruction redémarrait sur la base du fonctionnalisme, Bolesław Bierut[2] importa le réalisme socialiste en 1949 en déployant une rhétorique du renouveau total, dans son « Plan de reconstruction de la capitale ». Mais peu après, le désaveu du réalisme socialiste put s'exprimer en 1958 avec la « nouvelle politique du logement » de Władysław Gomułka qui légitima la montée en puissance des coopératives et la construction de grands ensembles de plus en plus gigantesques jusqu'à la fin du régime. L'urbanisation s'est déroulée selon une logique extensive, car le sol, communalisé au gré des agrandissements successifs, était abondant et parce que les politiques de logement communistes ont toujours négligé la réhabilitation ou la rénovation du bâti ancien. L'espace habité obéit donc à un

[1]On le dit en polonais décapitalisé : ce terme désignait une perte de valeur d'usage due à un manque d'entretien ou à une facture défectueuse sous le socialisme (dekapitalizacja). Aujourd'hui il désigne une perte de valeur économique effective de cet habitat dévalorisé.

[2] A la tête du Parti Ouvier Unifié Polonais, il mit en œuvre la stalinisation du pays de 1948 à 1955 et fut Président de la République Populaire de Pologne de 1947 à 1952.

gradient centre-périphérie plutôt simple : les couronnes successives montrent les différentes étapes de la construction de l'habitat, sans aucune recherche d'intégration au tissu existant.
Ceci fait de la ville polonaise un espace discontinu, voire fragmenté, et inachevé. La séparation morphologique forte des quartiers de différentes époques est soulignée par la dévalorisation rapide des quartiers centraux anciens ainsi que par l'inachèvement systématique des grands ensembles (voirie, espaces publics, commerces, équipements sociaux) générateur de vastes friches urbaines aux abords des immeubles, encore plus « insularisés » dans la ville.

Différences et uniformités

Le patrimoine résidentiel polonais est binaire : aux grands ensembles construits à partir des années 1960 et qui résument pour les habitants la ville du « socialisme réel » s'oppose la catégorie beaucoup plus nuancée de l'habitat « ancien ». La perception de ces différents segments du patrimoine résidentiel est très nuancée, malgré des conditions de logement plutôt homogènes « statistiquement ».
La majorité de la population urbaine vit dans des grands ensembles (une moyenne nationale de 50% masque des valeurs proches de 70% dans les plus grandes villes). Le grand ensemble n'est pas en soi un produit du régime socialiste : les architectes fonctionnalistes et les militants du coopératisme social dans les années vingt avaient déjà construit des cités « sociales », et ces programmes avaient été repris après 1945 avant d'être stoppés par le réalisme socialiste, hostile au mouvement coopératif. Mais à partir des années 1960, la pénurie dramatique de logements et le dégel politique incitèrent le gouvernement à relancer un programme plus volumineux de construction (d'où l'appel aux techniques de préfabriqué) supporté partiellement par la société, au sein des coopératives. L'originalité de l'expérience polonaise en matière de grands ensembles réside dans cette conjonction entre cette forme « universelle » d'habitat et le statut juridique et social des immeubles détenus par les coopératives. Pourtant, au fur et à mesure que l'Etat s'est désengagé de la construction de logement, l'identité politique et sociale du mouvement coopératif s'est altérée.
Les occupants, qui y jouissent d'un statut de propriétaires (en fait de « quasi-propriétaires ») ou de locataires ont déserté les instances coopératives et sont devenus otages d'un système de production de l'habitat paralysé (il fallait dès les années 1970 inscrire un enfant dès sa naissance dans la liste d'attente, surnommée « congélateur ») et monolithique (en 1960, les coopératives livraient 80% des logements à Varsovie, en 1989 encore les deux tiers).
La précipitation d'une construction de masse censée combler un déficit devenu structurel finit par imposer le gigantisme des formes, la piètre qualité paysagère et technique, l'uniforme médiocrité des conditions de logement dans les barres de pré-fabriqué. La taille moyenne des logements coopératifs en milieu urbain est de 50 m². Ainsi, la structure coopérative conçue pour donner lieu à une relation d'appropriation collective de l'habitat à l'échelle de ces ensembles d'habitation (ce qui était le cas dans l'entre-deux-guerres) fut « dénaturée » par la montée en puissances des coopératives devenues de vastes conglomérats, auxiliaires serviles du pouvoir car presque entièrement financées par lui. Ce lien social particulier entre l'espace privé du logement et l'immeuble, cette relation de territorialisation à l'échelle du milieu de vie, existe là où le peuplement a conduit à une certaine homogénéité sociale de populations hautement diplômées. Alors, la dynamique sociale fonctionne dans le cadre des coopératives et contribue à l'amélioration des conditions de vie sur l'ensemble de la cité concernée (exemple d'Ursynów-Natolin à Varsovie). A l'inverse, dans les grands ensembles ouvriers proches des usines, le repli des habitants sur la cellule d'habitation est net, les coopératives ne sont que des administrations inefficaces car désinvesties, et le bâti, les espaces publics y sont particulièrement dégradés. Le regard social perçoit nettement ces nuances et les études de perception des milieux résidentiels menées à différentes époques montrent de façon répétée la stigmatisation de certains grands ensembles et la valorisation d'autres, pourtant identiques dans leurs formes.
L'habitat « récent » comprend aussi des constructions périphériques individuelles, très peu nombreuses en raison du discrédit porté sur ce type d'habitat pendant le socialisme jusqu'aux années 1980. Seuls quelques lotissements de fonctionnaires, militaires, etc. étaient tolérés à l'intérieur des villes.

Les quartiers anciens historiques ont été dans quelques cas reconstruits à l'identique après leur destruction totale par les nazis ou pendant l'insurrection de Varsovie. Cette reconstruction scrupuleuse, à haute valeur patriotique (« Toute la nation reconstruit la capitale ») à Varsovie fut répétée à Gdańsk, Poznań, Wrocław, Opole.. Jusqu'aux années 1990, ces quartiers n'étaient pas radicalement « gentryfiés », sauf dans les plus grandes villes, et une certaine mixité sociale et fonctionnelle y résistait. Mais beaucoup plus nombreux sont les immeubles anciens situés dans des quartiers « banals » du XIX° ou du XX° siècle, dans lesquels la dévalorisation est allée le plus loin. Ces modestes immeubles de rapport, de petite propriété bourgeoise, ou ces immeubles « caserne » en brique où s'entassaient les ouvriers venus des campagnes ont été réquisitionnés par l'Etat et

parfois transformés en appartements communautaires. Ils n'ont quasiment pas été entretenus depuis 1945. Très nombreux dans les villes ouvrières, en Silésie, à Łódź, ces immeubles aux façades marquées par des cicatrices de balcons arrachés par l'usure offrent les conditions de logement les plus difficiles dans les villes polonaises : 46 m² de surface moyenne, et surtout un état technique très dégradé (WC communs, pas de salle de bain, etc) .
Au nom de l'éradication de la location de rapport, et des représentations sociales qu'ils résumaient, les plus « bourgeois » d'entre eux ont été détruits malgré leur état correct, pendant la reconstruction (à Varsovie par exemple). Plus discrets, les quartiers semi-périphériques des années 1920 et 1930 sont en revanche partout considérés comme les meilleurs quartiers d'habitation. Les villas, maisons jumelles, petits immeubles évoquent un « âge d'or » dans l'histoire de l'urbanisme et de l'habitat polonais : les audaces architecturales, le début du fonctionnalisme, de nouveaux matériaux étaient mis au service d'un mouvement social progressiste matérialisé par le statut coopératif de ces *osiedle*, ces « cités sociales ». Aujourd'hui, même si ce souvenir est flou pour le citadin moyen, le cadre de vie de ces quartiers résidentiels calmes et verts ainsi que la qualité technique du bâti expliquent leur excellente réputation : depuis que des études sur les préférences résidentielles sont menées dans les villes polonaises (les années 1980), ils jouissent toujours de la meilleure position.

Entre ces deux catégories s'immisce une troisième, historiquement et morphologiquement atypique : le patrimoine résidentiel du réalisme socialiste. Dans les années 1949-55, cette doctrine esthétique, culturelle, autant que politique a dicté les canons du développement urbain. On pense naturellement à ses réalisations monumentales (le Palais de la Culture et de la Science à Varsovie), mais il a surtout orienté la poursuite de la reconstruction du patrimoine résidentiel, sous le contrôle sourcilleux de Bolesław Bierut. Plutôt réservé aux grandes agglomérations ou à des villes nouvelles (Nowa Huta à Cracovie, Tychy en Silésie), cet urbanisme a donné naissance à des quartiers aisément reconnaissables par leur densité, leur symétrie, parfois leurs façades néo-classiques. Avec le recul, les habitants les considèrent comme de « bons quartiers » à vivre, en raison de la bonne qualité des matériaux (la brique), du bâti (artisanal car de facture stakhanoviste !), des espace publics (places de jeu, squares en cœur d'îlot) de l'existence d'infrastructures de services (écoles, commerces, tout ce qui manqua aux grands ensembles postérieurs). Le prix élevé aujourd'hui de ces immeubles sur les marchés immobiliers montre que la charge idéologique de cette architecture a été banalisée, ou oblitérée par des critères d'appréciation supérieurs.

Médiocre qualité et quasi-propriété

Au total, la valeur constructive du patrimoine hérité est plutôt faible, en raison surtout de la négligence des pouvoirs publics (qui détiennent un quart des logements urbains en 1998), propriétaires d'une bonne partie du parc ancien (la commune de Varsovie possède les deux tiers du parc antérieur à 1945), notamment dans les agglomérations industrielles. 18% seulement des logements urbains d'avant 1945 avaient fait l'objet d'une réhabilitation lourde en 1995 (contre 32% des logements ruraux). Mais comment pouvait-il en être autrement dans un système où la faiblesse des loyers et charges, l'ampleur des impayés (42% des locataires ont des impayés en 1995) et la faiblesse des subventions se conjuguaient pour retarder les investissements nécessaires ? Le bâti plus récent, essentiellement constitué de grands ensembles, n'est guère mieux loti. D'une part les immeubles ont été le plus souvent habités bien avant d'être achevés et équipés. En outre, le parc des grands ensembles a été réhabilité à hauteur de 11%, ce qui explique son mauvais état général, qui stigmatise particulièrement certains paysages urbains (en dépit de rattrapages locaux qui peuvent être spectaculaires). Les statistiques indiquent qu'officiellement, en 1988, 20% (et encore 16% en 1995) de la population urbaine vivait dans des conditions précaires (surtout à cause de l'état technique du bâtiment habité, mais aussi de l'équipement insuffisant du logement ou du surpeuplement grave de celui-ci).
D'un point de vue purement « technique », ce sont finalement les réalisations du réalisme socialiste qui résistent le mieux aux assauts du temps. Et quand la population dénonce les conditions de logements subies pendant le socialisme réel, elle montre du doigt les grands ensembles plus récents. La question de la durabilité du patrimoine urbain est donc tout à fait actuelle, puisque la grande majorité des grands ensembles ont aujourd'hui une trentaine d'années.
Le socialisme a laissé en héritage un habitat, mais aussi un habiter. Le rapport au lieu d'habitation, comme cadre de vie et comme localisation dans l'espace urbain est profondément marqué par les pratiques et les politiques de logement depuis 1945. Pour la grande majorité de la population, le lieu de résidence ne résulte pas d'un choix, *a fortiori* d'une « stratégie », mais d'une attribution administrative (venue de la coopérative, de la commune, ou de l'entreprise). On disait « j'ai eu ce logement », rarement « j'ai acheté », ou « j'ai loué ». En outre, la mobilité résidentielle était très faible, compte tenu la pénurie structurelle et de la faible élasticité du marché secondaire d'échanges ou de ventes de logements. Ainsi, le rapport entre le logement et ses occupants est-il marqué au sceau

d'une certaine fatalité. Mais aussi d'une résignation assez compréhensible : les aspirations résidentielles mesurées sous le socialisme réel étaient modestes, à l'image de la réalité.
Cette mobilité résidentielle réduite, l'assurance de pouvoir demeurer à vie dans un logement à un prix symbolique, l'extrême rareté des expulsions – faute de parc de relogement-, ont forgé une attitude d'enracinement : très rarement propriétaires « vrais », les citadins n'en considéraient pas moins que l'appartement qui leur était attribué était « à eux ». Le sentiment d'appropriation individuelle du logement résulte d'une pratique plus que d'un droit. Ce n'est pas surprenant dans un pays anciennement socialiste ; l'originalité de la Pologne dans ces processus d'appartenance et de territorialisation à travers l' habitat tient au cadre du coopératisme qui dans certaines conditions de peuplement a pu donner naissance à des pratiques d'investissement collectif du lieu d'habitat, à l'origine de sa valorisation symbolique, matérielle, et aujourd'hui financière.

Les nouvelles formes de l'habitat dans la ville post-socialiste

La restructuration du secteur du logement est nécessairement longue, et est bien moins avancée que dans les secteurs productifs, puisqu'elle mobilise des enjeux sociaux très complexes et contradictoires. En une décennie, les politiques ont gardé deux caps principaux : la décentralisation du patrimoine public et du logement social, et la privatisation de la construction de logements.

Le retour de la propriété

Les rapports de propriété dans le patrimoine résidentiel évoluent, vers la privatisation et la restitution. Ces objectifs prioritaires « idéologiquement » depuis les années 1990 sont cependant bien difficiles à mettre en œuvre.
La privatisation consiste à transférer des logements locatifs ou coopératifs-en propriété (ou en quasi-propriété) à leurs occupants, qui en deviennent alors pleinement propriétaires. Cette procédure concernait jusqu'à récemment le parc communal et d'entreprises ; elle instaure des situations de co-propriétés totalement privées ou associant des personnes morales (la commune par exemple). Mais cette privatisation est encore limitée : 77 000 logements pour toute la Pologne ont ainsi été vendus à des personnes physiques (jusqu'en 1998). En effet, il faut auparavant établir la légitimité de la propriété du sol, de l'immeuble, du logement, à partir de cadastres très incomplets au bout de 45 ans de pratiques juridiques lacunaires en ce domaine. Le patrimoine immobilier est alors revendu immeuble par immeuble, voire logement par logement par les communes qui en sont responsables depuis 1990, et qui dans le cadre de la décentralisation du territoire doivent trouver des subsides par tous les moyens. Le parc résidentiel coopératif peut désormais être privatisé : depuis 2000, une loi permet aux coopératives de transférer le droit de propriété vraie aux coopérateurs-propriétaires (qui jusque là jouissaient d'une « quasi-propriété »).
Les entreprises ont beaucoup plus de mal à se départir de leur patrimoine, puisque leur « clientèle » potentielle est la plus fragilisées par la restructuration économique et sociale. Ainsi en Silésie, même pas 1% des logements mis en vente (et qui sont en général très anciens et vétustes) ont été achetés.

La reprivatisation (ou restitution) des biens immobiliers concerne le patrimoine foncier et/ou immobilier nationalisé en 1945 (géré par les communes jusqu'en 1989, transféré juridiquement à celles-ci après) sur la base de la disparition physique des anciens propriétaires pendant la guerre (cas des biens juifs), de leur expulsion (biens allemands) ou de leur confiscation (cas des biens dits du décret Bierut, en référence à la loi sur la communalisation du sol à Varsovie en 1945). Mais la portée politique, la complexité juridique, et les modalités financières de la restitution des biens (qui concerne non seulement les immeubles, mais aussi des forêts, des entreprises, des terrains agricoles, etc) font qu'en dix ans, les gouvernements successifs n 'ont pu aboutir à une loi d'ensemble. Le débat se heurte à des légitimités rivales : les propriétaires revendiquent une légitimité pré-socialiste et contestent celle du décret de Bierut sur la forme et sur le fond ; mais les occupants installés après 1945, locataires voire quasi-propriétaires occupent ou possèdent ces locaux tout à fait légalement. Ainsi, seuls 3200 logements ont été directement restitués à leurs anciens propriétaires ou à leurs ayants-droits.
La préparation de ces lois, qui revient régulièrement au cœur du débat politique, alimente l'exaspération des propriétaires immobiliers (groupés en un lobby impatient et actif) autant que les craintes des locataires. Le droit du locataire a été précarisé en 1994 par l'assouplissement – théorique – des mesures d'expulsion. Un nouveau rapport de force social a lieu se développe donc dans un contexte où en outre, les loyers, les charges ont régulièrement augmenté, achevant de persuader la population que le logement était bel et bien devenu une « marchandise » - une idée forte des premiers gouvernements libéraux.

Un souci de qualité

L'Etat s'est progressivement désengagé et n'assure qu'une aide indirecte aux différents constructeurs. La croissance du parc immobilier est assurée par le secteur privé (individus et promoteurs) et les coopératives.

Le patrimoine résidentiel s'accroît très lentement depuis 1990 – mais ceci ne constitue que l'aggravation d'un marasme dans la construction qui débuta dès la fin des années 1970 et culmina pendant les années 1980. Le parc de logements urbain n'a crû que de 9% entre 1990 et 2000 (+ 650 000 logements), alors que la pénurie à la fin du régime socialiste était estimée à 2 millions de logements pour tout le pays. Le système de financement de la construction coopérative s'effondra du jour au lendemain sans qu'un secteur alternatif de la construction n'ait eu la possibilité de se mettre en place. L'industrie du bâtiment a perdu sa clientèle, et le déficit de main d'œuvre et de formations dans ce secteur ne s'est pas encore résorbé. En faillite, en cours d'éclatement, transformées en « développeurs » ou réduites à l'état de co-propriété de gestion, les coopératives assurent encore malgré tout la majorité de la construction résidentielle urbaine, alors qu'ailleurs elles sont concurrencées par les « développeurs » et les constructeurs privés. Les entreprises ne construisent plus de logements, et la construction communale commence tout juste à renaître. Prioritairement chargées de soutenir les organismes de logements sociaux créés en 1995, les communes leur facilitent l'accès au foncier.

Les changements dans l'habitat sont donc surtout qualitatifs. Ils affectent le parc ancien mais surtout le parc nouvellement livré : la qualité technique des immeubles (grâce au retour des matériaux « traditionnels » vantés par les constructeurs), l'augmentation de la superficie des logements, la variété paysagère retrouvée des quartiers résidentiels (jusqu'à l'ostentation pour l'habitat élitiste) introduisent incontestablement une rupture salutaire dans la ville post-socialiste. Spatialement, la construction neuve privilégie les marges, voire le cœur des grands ensembles existants : là, les terrains sont équipés, et surtout les coopératives y disposent de nombreuses réserves foncières – l'héritage des nombreux investissements jamais réalisés pendant les années 1970-80.

Le devenir du parc ancien est plus inégal : les communes cherchent à tout prix à vendre le stock le plus dégradé qu'elles détiennent. Accablées de charges financières, victimes de la paupérisation de leurs locataires, elles sont incapables d'entretenir leur patrimoine qui se dégrade de plus en plus. Dans les quartiers historiques en revanche, les possibilités de privatisation ont été saisies par les anciens occupants, et des processus de gentrifycation sont observables mais ponctuels (à Cracovie par exemple). Cela n'a rien de général, car les citadins polonais expriment majoritairement des préférences résidentielles « fonctionnelles » (pour de grands logements, clairs, à l'abri du tumulte du centre-ville). Les coopératives restaurent de façon très inégale les immeubles dans les grands ensembles ; dans certains cas, elles sont parvenues en 10 ans à réellement bonifier le bâti et surtout l'environnement habité (aires de jeux, parkings, commerces).

Amélioration de l'habitat pour qui ?

Les contraintes budgétaires liées aux efforts d'intégration à l'Union Européenne, les politiques libérales dominantes depuis 1990 ont empêché que se mette sur pied un système bancaire permettant à une large fraction de la population d'avoir accès à un crédit logement. Le Fonds National pour le Logement chargé depuis 1995 de soutenir la construction, la restitution de l'épargne logement accumulée par les ménages pendant le socialisme (et anéantie en quelques mois d'hyperinflation en 1989), la mise en place des Sociétés de Logement Social en 1995 n'ont pas suffi à élargir l'assise sociale de l'accès à un logement neuf. A tel point que pour la deuxième fois (en 1993, et depuis 2000), une bonne part des logements livrés reste vacante, faute d'acheteurs solvables.

La croissance économique réelle du pays jusqu'en 1999 s'est donc traduite par une amélioration sélective des conditions de logement, et la mobilité résidentielle est toujours faible. On explique parfois par cette impasse résidentielle l'attitude des classes moyennes face à l'automobile : l'épargne des ménages ne suffit pas pour un logement, les conditions d'obtention d'un crédit sont draconiennes, alors l'épargne est reportée vers l'achat d'un bien acquis immédiatement, marqueur d'une forte ascension sociale. Peut-être faut-il y voir aussi le prolongement d'un désintéressement relatif hérité du socialisme envers le logement, lié à la préférence pour les biens de consommation durables plus discriminants socialement car plus rapidement renouvelables.

En l'absence de perspectives pour accéder à un logement neuf, le marché secondaire demeure le seul horizon pour la majorité de la population, mais à des prix eux aussi élevés : le salaire moyen en 2002 permet tout juste d'acheter à Varsovie 1 m2 dans le plus déprécié des grands ensembles. Du coup, les petits logements sont très recherchés. Le faible écart entre les prix du marché secondaire et le moins cher du premier marché s'explique par un délai d'attente encore très long pour un logement neuf : les coopératives mettent en moyenne deux ans pour construire un immeuble, et elles livrent très souvent les logements dans un état « brut » (sans portes intérieures, sans évier, baignoire, etc. qui restent à la charge de l'acheteur).

Finalement, la ville post-socialiste est victime d'une double fragmentation. A la fragmentation spatiale de l'espace résidentiel, largement héritée des modes socialistes de la fabrication de l'habitat, et accentuée par les nouveaux immeubles ou lotissements ostentatoires, s'ajoute une fragmentation sociale puissante. Elle sépare ceux qui peuvent s'insérer dans les nouveaux rouages de l'économie du logement de ceux qui sont piégés dans une situation héritée. De plus, les nouvelles constructions, coopératives mais surtout privées, immeubles ou lotissements, s'isolent fermement dans l'espace urbain derrière une clôture physique et des systèmes de gardiennage plus ou moins sophistiqués. Ces « gated-communities » mettent à jour de nouvelles formes de fragmentation spatiale dans l'espace habité. Leur dimension sociale exclusive est nettement perçue par les habitants des morceaux ordinaires de la ville « socialiste ».

Du « pré » au « post » -socialiste

Les citadins polonais co-existent dans des « états » différents de l'habitat, entre le pré, le socialiste et le post. Que devient la ville « présocialiste » ? Les ouvriers des villes cités minières silésiennes, des immeubles caserne de Łódź, sont piégés dans un habitat désespérément « pré-socialiste » sans perspective de réhabilitation rapide, ni de sortie de cette impasse résidentielle. La décapitalisation de ce parc s'accélère, et les quelques hypothèses de valorisation touristique du patrimoine résidentiel intégré dans les « royaumes » de l'industrie textile à Lodz posent plus de questions qu'elles n'apportent de réponses. Peut-on livrer à une contemplation consumériste des quartiers dont les habitants vivent à l'ombre des usines qui les ont licenciées quelques années auparavant ? A quoi servirait cette patrimonialisation ?

Dans les immeubles « petit-bourgeois » d'avant 1945, les petits propriétaires immobiliers (ou leurs ayants droit) tentent difficilement de recouvrer un patrimoine « pré-socialiste ». Ils se heurtent aux occupants -modestes et âgés souvent -de leurs immeubles qui souhaitent faire durer un rapport de force « socialiste » éminemment favorable à leur situation de locataire, et auquel ils doivent tout.

Les centres historiques, partiellement gentryfiés subissent certes une pression touristique, mais elle n'a rien de comparable au dépeuplement que rencontre le centre de Prague par exemple. Ce processus n'affecte pas les petites villes en général.

A une échelle collective, la nostalgie de l'habitat pré-socialiste s'exprime par des manifestations d'appropriation commune de ce patrimoine. Non seulement une abondante littérature d'histoire urbaine en témoigne, mais deux des plus grands quotidiens polonais mènent depuis plusieurs années une recension minutieuse de ce qu'était la capitale avant la guerre. La chronique « Varsovie non reconstruite », retrace un par un le destin des immeubles d'avant-guerre non détruits par celle-ci, mais par la reconstruction radicale, surtout celle du réalisme socialiste. Les quartiers de villas de l'entre-deux-guerres ont traversé sans encombres les fracas de l'histoire : ils ont toujours attiré l'élite artistique et intellectuelle (mais pas les élites « post-socialistes » nées de la finance ou l'industrie), et leur valeur sur le marché secondaire actuel confirme cette tendance, tout comme leur position première dans les préférences résidentielles.

Pour les nouvelles élites, les promoteurs ont bâti des enclaves luxueuses, dans l'hypercentre ou à la périphérie, selon des canons esthétiques bigarrés (empruntant au répertoire architectural du manoir polonais, de la maison californienne, ou d'un post-modernisme attendu) : la ville « post-socialiste », dans la capitale surtout, se construit par et pour eux.

Entre les deux, les habitants des grands ensembles sont soumis à des logiques diverses : certains quartiers des années 1970 ont à peine changé en 30 ans. Les hypermarchés français, belges et allemands ont fini par les rattraper, et des façades ont été couvertes de matériaux isolants colorés. Mais la paupérisation gagne parfois. Là, les entreprises, les coopératives auront du mal à persuader la population des atouts de la propriété « vraie ». Pour autant, la vacance de progresse pas, dans un contexte où la pénurie persiste et où le marché offre très peu d'appartements à bon marché. Mais le volume des impayés éloigne les perspectives de bonification des immeubles.

A l'inverse, certains grands ensembles jouissent d'un véritable renouveau (densification et diversification du bâti, aménagement d'espaces publics) et d'une ré-intégration dans la ville (transports publics, offre commerciale diversifiée, emplois). Les exemples les plus frappants de ce renouveau sont offerts par les quartiers coopératifs peuplés par l'intelligentsia des années 1980. La continuité entre l'habitat « socialiste » et « post-socialiste » est ici à la fois sociale, produit d'une mobilité dans l'un et continuée dans l'autre, et spatiale, par l'imbrication des formes anciennes et nouvelles.

Indications bibliographiques en français

-AMESTOY, I. et COUDROY DE LILLE L., « L'habitat stalinien, un héritage actif au cœur des transformations territoriales », *Espaces et Culture*, juin 2002

-GAUDRAY-COUDROY L., WĘCŁAWOWICZ, G., "Le renouveau du secteur privé et la recomposition de l'espace social à Varsovie" in BERTRAND J.-R. & CHEVALIER J. (dir.), *Logement et habitat dans les villes européennes*, L'Harmattan, " Géographie sociale ", 1998, pp.59-79

-GAUDRAY-COUDROY L., "Le kaléidoscope de la propriété immobilière à Varsovie", *Cahiers du CEFRES, Anciens et nouveaux propriétaires* n°11, mars 1997, pp.205-223.
-HALAMSKA, M., « Le processus de privatisation en Pologne : conflit ou consensus ? », *Cahiers du CEFRES, Anciens et nouveaux propriétaires*, n° 11, mars 1997, pp.267-288