



**HAL**  
open science

# La lutte des places : les élites et leurs territoires dans les villes de la Pologne communiste

Lydia Coudroy de Lille

## ► To cite this version:

Lydia Coudroy de Lille. La lutte des places : les élites et leurs territoires dans les villes de la Pologne communiste. Bauquet, Nicolas;Bocholier, François;. Le communisme et les élites en Europe centrale, Presses Universitaires de France ; Éditions ENS rue d' Ulm, pp.253 -270, 2006. halshs-00435330

**HAL Id: halshs-00435330**

**<https://shs.hal.science/halshs-00435330>**

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.

Ce texte a été publié dans N. Bauquet et F. Bocholier (Ed.), *Le communisme et les élites en Europe centrale*, Paris, PUF/Ed. rue d'Ulm, 2006, pp.253-270.

## La lutte des places : les élites et leurs territoires dans les villes de la Pologne communiste

### Plan du texte

Introduction.....	1
I. Les formes résidentielles d'une ville « sans classes ».....	3
I.1. Les fondements d'une indifférenciation des conditions de logement .....	3
I.2. Qui profite de la pénurie de logements ? .....	3
I.3. La discrétion des « beaux quartiers » .....	4
II. Les élites dans la ville socialiste .....	5
II.1. Une approche détournée et croisée des élites.....	5
II.2. La ségrégation au cœur du système.....	7
II.3. Les illusions de l'égalitarisme.....	8
Conclusion.....	9
BIBLIOGRAPHIE .....	10

« Son appartement se trouve dans une autre résidence officielle, habitée par de hauts dignitaires. On ne peut accéder à cette maison qu'après entente téléphonique avec ses habitants, dont les numéros ne sont connus que de quelques initiés. La police de sécurité, à l'entrée, téléphone en haut et vérifie si un rendez-vous a bien été pris. Puis elle reçoit en dépôt les papiers des visiteurs et les laisse monter. »

Portrait d'un écrivain au service du Parti par Czesław MIŁOSZ : C. ou l'esclave de l'histoire, dans *La pensée captive. Essai sur les logocraties populaires*, Paris, Gallimard, 1953, p. 236

### Introduction

Interroger les modes d'occupation de l'espace par les élites dans la ville socialiste, c'est-à-dire rechercher dans quels recoins celle-ci recélait des « beaux quartiers » peut sembler une tâche impossible, voire un non-sens dans un contexte idéologique qui prétendait éliminer les rapports de classe y compris dans leur dimension spatiale. Pourtant, on sait que des formes de stratification sociale ont perduré dans les sociétés d'Europe de l'est<sup>1</sup> – certes sous une forme comprimée et singulière ; il est alors légitime de s'interroger sur la manière dont elles se déploient dans l'espace.

La relation qui lie le social au spatial – qu'elle se rapporte à un individu ou à un groupe social identifié - peut être analysée en géographie grâce au concept de territorialité<sup>2</sup>. Cette relation a tout d'abord une dimension matérielle : la résidence (le lieu d'habitation), les pratiques spatiales et la mobilité (liées au travail, aux loisirs ou à d'autres relations sociales) sont des actions qui s'appuient sur des formes concrètes (l'habitat, les infrastructures économiques, de transports, etc.). La

<sup>1</sup> KENDE P., STRMISKA Z., 1984

<sup>2</sup> Avec notamment les travaux de DI MEO G. (1998) pour qui « Le territoire [est] un attribut majeur de la construction du rapport à l'extérieur, à l'altérité, à ceux qui n'appartiennent pas au groupe » (1998, p.9).

territorialité est aussi immatérielle, et est faite de relations idéelles entre un groupe social et l'espace, à travers les perceptions et représentations que ce groupe peut projeter sur celui-ci, celles qu'il véhicule auprès des autres composantes du corps social, et enfin à travers enfin des processus d'appropriation territoriale (par la toponymie, le contrôle politique, etc.).

On s'interrogera ici essentiellement sur la territorialité par l'habitat et ses représentations dans la ville socialiste et post-socialiste, ce qui invite à articuler deux questions distinctes.

En premier lieu, qu'est-ce que l'habitat *pour* l'élite ? L'analyse s'appuiera alors sur les représentations (discours et iconographies techniques, politiques, publicitaires, etc.) ainsi que sur les formes de l'habitat destiné par ses promoteurs à une certaine élite. L'analyse des formes d'un habitat « élitiste » s'inscrit dans une démarche complexe de la morphologie spatiale, inspirée de celle que propose M. Roncayolo<sup>3</sup> : « Les formes [du] monde de l'urbanisme et de l'architecture ne sont pas des exercices gratuits : elles sont lieu et support des fonctions, vues et perçues comme signes, images, symboles par une population dont les caractères tiennent plus ou moins directement à ce que l'on appelle le social, et non à la simple addition de comportements individuels. ». Ainsi, s'intéresser aux élites dans la ville ne se résume pas à se pencher sur les formes urbaines produites par et/ou pour elles<sup>4</sup>, mais aussi à questionner les représentations spatiales liées à cette catégorie sociale effective ou projetée.

C'est pourquoi il faut aussi se demander de quoi est fait l'habitat *des* élites. Où habitent les catégories privilégiées, comment accèdent-elles aux localisations et aux types de logements qu'elles occupent ? Le lieu d'habitation constitue-t-il en soi un signe de distinction, et qu'indique-t-il sur les valeurs que lui accordent les élites ? L'entrée est ici prioritairement sociale et la réponse à cette question s'appuiera sur les résultats des études d'écologie urbaine menées à différentes époques en Pologne, ainsi que sur le fonctionnement de l'économie du logement.

Il faut faire un sort à la polysémie du terme élite, entendu comme un groupe identifiable socialement, conscient de son unité et de sa position privilégiée, celle-ci reposant sur plusieurs critères, parfois associés : ainsi, on examinera la position des élites politiques de niveau élevé avec la nomenklatura<sup>5</sup>, des élites intellectuelles, communément désignées sous le terme d'intelligentsia<sup>6</sup>, des élites économiques<sup>7</sup> et enfin des élites « proclamées », comme l'élite ouvrière au nom de qui une partie non négligeable du patrimoine urbain a été édifiée.

---

<sup>3</sup> RONCAYOLO, 2002

<sup>4</sup> Car ces formes concrètes peuvent s'avérer être de médiocres indicateurs sur la présence supposée des élites.

<sup>5</sup> On ne prendra pas en compte la totalité des fonctions présentes sur la liste de la nomenklatura, mais la fraction supérieure. Voir STRMISKA in KENDE P., STRMISKA, 1984, p.388.

<sup>6</sup> On pourra y distinguer l'intelligentsia « de base » (les professeurs d'écoles, les médecins, etc.) et l'élite intellectuelle et artistique, en contact direct souvent avec l'élite politique (artistes, écrivains, recteurs, etc..) et entretenant avec celle-ci des rapports ambigus, faits de compromis et de domination.

<sup>7</sup> L'identification d'une élite économique selon le critère des revenus et du patrimoine renvoie surtout à la période post-socialiste, puisque avant 1989 ceux-ci montraient une structuration plutôt écrasée. En revanche la société post-socialiste a fait émerger une élite économique détenant une partie des moyens de production, dont les revenus sont nettement supérieurs et les modes de consommation particulièrement visibles – notamment dans l'espace urbain.

## **I. Les formes résidentielles d'une ville « sans classes »**

### ***1.1. Les fondements d'une indifférenciation des conditions de logement***

La prise en mains par l'Etat de la production, de la gestion et de la distribution de logements à partir de la fin des années 1940 en Pologne témoigne de l'importance qu'on accordait alors à ce cadre de socialisation. Un certain nombre de principes concernant l'offre de logements fut alors mis en place, notamment celui de l'universalité des besoins. Le foncier fut communalisé dans les plus grandes villes, afin de centraliser la gestion du sol et la construction. La location privée de rapport fut éradiquée grâce à l'interdiction de posséder plus d'un logement. Cette mesure forte visait la catégorie sociale des propriétaires, qui ne furent pourtant pas expropriés. Les grands appartements « bourgeois » furent en effet réquisitionnés et loués à plusieurs ménages par la municipalité. Les loyers, bloqués à des niveaux très faibles et toujours versés aux propriétaires, les empêchaient de vivre de la rente locative, mais aussi d'entretenir correctement le bâti. La production de logements urbains fut en plusieurs étapes concentrée aux mains du secteur socialisé (l'Etat seul dans les années cinquante, l'Etat et les coopératives à partir des années soixante, et ces dernières presque exclusivement à la fin du régime socialiste), ne laissant subsister qu'un secteur privé extrêmement marginal (environ 10% dans l'ensemble des villes à partir des années 1960, mais 5% à Varsovie). La gestion et la distribution de logements étaient confiées à des instances publiques placées sous un étroit contrôle politique : les entreprises et les conseils du peuple pour les logements communaux, les coopératives elles-mêmes pour le parc qu'elles construisaient et possédaient. Des standards de construction enfin établissaient des surfaces habitables minimales et maximales. L'extrême concentration de la production de logements aux mains de combinats de la construction préfabriquée, ainsi que le choix d'un habitat de masse standardisé sous la forme du grand ensemble accélèrent l'uniformisation des conditions de logements : dans les villes polonaises, entre 50 et 70% de la population vivait à la veille des années 1990 dans une barre ou une tour<sup>8</sup>.

### ***1.2. Qui profite de la pénurie de logements ?***

Pendant toute la période socialiste, la construction de logements demeura insuffisante par rapport aux besoins démographiques – notamment en ville. A un déficit conjoncturel de logements lié aux destructions de guerre succéda une pénurie structurelle due à l'insuffisance des investissements<sup>9</sup>. Cantonné à la sphère de l'économie non productive, l'habitat était considéré comme un secteur marginal dans les politiques d'investissement, et à la remorque des besoins de l'industrie. Comme pour d'autres biens de consommation, l'accès au logement entra donc dans une logique inégalitaire de gestion de la pénurie (avec une file d'attente virtuelle, et des délais d'attente pouvant dépasser 10 ans). Mais à la différence de biens de consommation courante, le logement est un bien possédant une assise foncière, irréductible aux mécanismes de la seconde économie dans le cadre spatial délimité par la communalisation du sol. Les transactions illégales pouvaient porter sur du bâti existant, mais pas sur l'augmentation du parc.

---

<sup>8</sup> COUDROY DE LILLE L., 2004.

<sup>9</sup> Le taux de construction atteignit un maximum de 6 logements construits pour 1000 hab. en Pologne (11 à Varsovie) habitants au début des années 1970 mais déclina ensuite pour atteindre 3,5 en 1990 (1,9 à Varsovie).

Pour une partie des élites (notamment l'élite politique, située au cœur du dispositif administratif et politique), l'accès rapide à un logement est un marqueur social privilégié. En effet, réglementairement, une partie du parc de chaque ville est réservée, en Pologne comme dans les autres Etats socialistes aux personnes « socialement les plus indispensables », et ce dès 1946 : le Ministère de la Reconstruction destina en priorité les logements neufs aux employés des administrations nationales et locales (à hauteur de 45% des investissements immobiliers) et en second lieu aux salariés de l'industrie d'Etat. Par la suite, la partie réservée aux attributions dérogatoires fut alimentée régulièrement par prélèvement sur la construction neuve des coopératives. La liste des passe-droits permettant de « couper » la file d'attente générale pour un logement coopératif s'allongea au fil du temps, et l'accès rapide à un logement, récompensa non pas une quelconque élite méritocratique, mais une liste opaque de privilégiés.

L'autre moyen de raccourcir le délai d'obtention d'un logement consistait à se faire bâtir une villa sur les marges communales, au titre de constructeur individuel. Contrairement à la Hongrie où cette possibilité fut assez largement utilisée à partir des années 1960, la Pologne limita beaucoup plus strictement l'accès au foncier et aux matériaux de construction. En tout état de cause, cette forme d'accès au logement était la plus onéreuse car l'acquéreur devait supporter la totalité des coûts de construction et d'entretien, quand les locataires et coopérateurs consentaient des taux d'effort très faibles (2 à 3 % des revenus des ménages) dans le secteur socialisé.

### ***1.3.La discrétion des « beaux quartiers »***

Les formes de l'habitat peuvent de prime abord laisser croire à une faible différenciation des conditions de logement, et donc à une visibilité atténuée des privilèges dans le paysage résidentiel. En progressant du centre vers la périphérie (**fig. 5**) on trouve en général la succession suivante : les quartiers anciens constituent une première catégorie minoritaire mais disparate, faite de quartiers historiques<sup>10</sup>, de faubourgs ouvriers du XIXème siècle, ainsi que d'anciennes périphéries de l'entre-deux-guerres, urbanisées sous formes de petits immeubles et de villas, et insérées aujourd'hui dans le tissu des quartiers péri-centraux. Si dans les grandes villes comme Cracovie, Varsovie, Gdańsk, le centre historique est plutôt entretenu, il souffre dans les villes moyennes d'un entretien très insuffisant et offre des conditions de confort médiocres (sanitaires communs, façades dégradées, appartements communautaires).

Dans le centre-ville de Varsovie (quartiers MDM<sup>11</sup>, Muranów, Praga II notamment), dans le nouveau quartier de Nowa Huta à Cracovie, ou dans la ville nouvelle de Tychy, l'habitat répond aux canons du réalisme socialiste (1949-55). Une architecture imposante, « nationale dans la forme, socialiste dans le contenu » comme le proclamait son slogan, symétrique, « lisible », dotée d'ornements (statuaire, frises) a donné naissance à des immeubles d'habitation de bonne qualité (en briques) où les logements sont cependant petits (2 – 3 pièces en général) à l'exception de quelques appartements luxueux.

On peut aisément leur opposer les résultats de la construction de masse qui s'est généralisée à partir des années 1960. D'abord de hauteur modérée, les immeubles issus de la construction préfabriquée se sont alignés en barres, en tours de taille croissante dans les années 1970, pour former des ensembles résidentiels célèbres par leur monotonie, leur piètre qualité technique (isolation phonique et

<sup>10</sup> Ou néo-historiques pour les quartiers reconstruits à l'identique après les destructions nazies.

<sup>11</sup> *Marszałkowska Dzielnica Mieszkaniowa*, soit Quartier d'Habitation de la rue Marszałkowska.

thermique médiocre, sous-équipement en infrastructures de services) et leur taille (les plus grands furent conçus pour une population de plus de 100 000 habitants). En Pologne, ces quartiers ont été en majoritairement bâtis par les coopératives d'habitation, et non par la construction d'Etat ou d'entreprise. Ils sont pourtant finement hiérarchisés, par leur volumétrie et surtout leur peuplement. Les constructions des années 1960-70 – correspondant en Pologne à la politique de construction à l'économie<sup>12</sup> - proposent des logements uniformément minuscules. En revanche, à partir des années 1980, en plein marasme économique et pendant l'état de guerre, le pouvoir jeta du lest du côté de la politique de l'habitat, et les coopératives livrèrent des quartiers aux formes plus variées, offrant des logements plus grands (3-4 pièces).

Enfin les paysages urbains polonais avant 1989 comportent une maigre frange pavillonnaire périphérique, elle aussi très hétéroclite. On y trouve à la fois les maisons des riches maraîcher périurbains et un habitat ancien modeste, à l'origine rural ou de villégiature (dans les zones forestières résiduelles) reconverti en résidence permanente, mais aussi, en faibles quantités, des zones de construction pavillonnaire diffuse, en propriété individuelle pour les *prywatniacy*, ceux qui travaillent dans le secteur privé et peuvent avancer le coût de construction d'une maison, « se débrouiller » pour obtenir le foncier, les matériaux, les autorisations, etc. Les maisons individuelles les plus remarquables par leur taille se rencontrent dans des lotissements reculés et remontent aux années Gierek, pendant lesquelles les élites économiques et/ou politiques rivalisèrent d'ostentation architecturale.

## **II. Les élites dans la ville socialiste**

### ***II.1. Une approche détournée et croisée des élites***

La discrétion de certaines élites dans la ville socialiste invite à la ruse. Un critère économique fondé sur le « prix » du logement n'a pas de sens ; il n'y a pas avant 1989 de véritable marché foncier ou immobilier, et même si les transactions (échanges et reventes de logements) sont tolérées, leur mesure exacte est difficile. De plus, les logements les plus chers – ceux qui mobilisent les ressources les plus importantes pour l'acheteur – se trouvent dans le secteur privé, pas toujours « élitiste » socialement<sup>13</sup>. Au contraire, la nomenklatura a su capter des logements locatifs d'Etat très bon marché (Fig. 1). Les formes aussi peuvent être trompeuses. Les quartiers d'habitation construits à l'aune du réalisme socialiste étaient destinés à l'élite ouvrière et offrent les apparences d'un habitat monumental (Fig.2) ; la littérature de propagande souligna à quel point la République populaire traitait généreusement les élites ouvrières lorsque ces appartements furent livrés. Cependant, dix ans plus tard, on pouvait constater que les ouvriers avaient échangé leur appartement du centre-ville contre des localisations plus proches des zones industrielles ; des avocats, des médecins, et des employés des administrations les avaient remplacés<sup>14</sup>. A l'inverse, de nombreux immeubles du XIX<sup>e</sup> ou du début du XX<sup>e</sup> s. dont la façade trahit l'origine bourgeoise ont été repeuplés sous formes d'appartements communautaires par des familles modestes placées là par la commune après la guerre. La suroccupation des locaux et un entretien déficient en ont accéléré la taudification.

---

<sup>12</sup> *Polityka oszczędnościowa*. Les logements neufs construits à Varsovie faisaient 2,5 pièces en moyenne pendant les années 1960, et la superficie moyenne des logements urbains n'atteignait que 46 m<sup>2</sup> en 1970.

<sup>13</sup> On trouve de l'autoconstruction semi-rurale dans des milieux modestes.

<sup>14</sup> WALLIS, 1964 cité dans SIEMIŃSKI, 1982.

On peut alors se fier à d'autres critères pour repérer les élites ; un coup d'œil sur la carte électorale des premières élections démocratiques fait apparaître des îlots de résistance au changement démocratique et donc indirectement l'ancienne nomenklatura (figure 5). Dans la capitale, où par définition elle est la plus nombreuse, les scores obtenus par les formations post-communistes en 1991 désignent en fait des quartiers de villas à l'écart de la ville<sup>15</sup>, ou bien encore au sud du centre-ville<sup>16</sup>. Il faudrait ici descendre à l'échelle micro de la rue pour repérer de véritables « ghettos » de la nomenklatura ; on peut noter qu'à la différence de leurs homologues russes ou roumaines, les élites politiques polonaises sont restées finalement modestes : point de gratte-ciel triomphant, mais une logique ségrégative fine au sein du tissu urbain.

L'élite intellectuelle se laisse plus aisément cerner, grâce aux nombreuses cartes produites à partir des années 1960 par la géographie sociale en Pologne. Les concentrations de population ayant un niveau d'études supérieures (ce qui correspond à une définition large de l'intelligentsia) désignent à la fois des quartiers péri-centraux de l'entre-deux-guerres<sup>17</sup> (Fig.3), mais aussi des ensembles coopératifs des années 1970-80<sup>18</sup> (Fig.4). Cette configuration vaut pour la plupart des villes polonaises, sauf dans des villes très ouvrières comme Łódź, où les intellectuels désertent le centre-ville dégradé.

Une approche par les perceptions et les représentations spatiales confirme que derrière les façades peu différenciées de l'habitat (par rapport à des villes occidentales), la population perçoit clairement les nuances de la morphologie sociale<sup>19</sup>. Menées à différentes époques à partir des années 1980<sup>20</sup>, des enquêtes sur la valorisation de l'espace résidentiel montrent des permanences. Ainsi à Varsovie, les « bons quartiers » les plus souvent cités sont non pas le centre-ville, mais les anciennes périphéries d'avant-guerre<sup>21</sup>, peuplées sans discontinuité depuis leur origine par des représentants de l'élite intellectuelle. Les critères d'appréciation soulignent en premier lieu la qualité paysagère de ces quartiers (où la verdure est abondante grâce aux jardins et aux avenues complantées) et en second lieu leurs caractéristiques sociales. Loin derrière cette première catégorie, le centre-ville est nommé comme espace agréable à vivre, à égalité avec le grand ensemble d'Ursynów ou, proche de lui, Wilanów (immeubles coopératifs des années 1970-80 et pavillons).

Ainsi, comme le montre la figure 5, la géographie de la nomenklatura recoupe parfois, mais pas toujours celle des intellectuels. Les élites politiques « supérieures » vivent cachées dans des quartiers réservés en forêt (du type Boernerowo, Rembertów, quartiers d'officiers) ou pour l'élite politique plus ordinaire dans des quartiers centraux des années 1950 (type MDM). Les intellectuels privilégiés (écrivains, journalistes, etc.) occupent les vieux quartiers péri-centraux des années 1930 (Żoliborz, Saska Kępa) alors que le gros de l'intelligentsia est très concentré dans le grand ensemble d'Ursynów.

---

<sup>15</sup> Rembertów, Boernerowo où les scores obtenus par le SLD vont de 25 à 40% en 1991. Cf. WĘCŁAWOWICZ, JAROSZ, ŚLESZYŃSKI, 1998.

<sup>16</sup> Górny Mokotów, et à MDM, pourtant promis à l'élite ouvrière.

<sup>17</sup> Żoliborz, Mokotów, Saska Kępa pour Varsovie.

<sup>18</sup> En rive gauche de la Vistule : Wilanów et surtout Ursynów-Natolin qui en 1984 abritait une population jeune dont 53% des adultes avaient un niveau d'éducation supérieure contre 18% en moyenne dans la capitale.

<sup>19</sup> En 1980 et en 1990, 70% des personnes interrogées pensaient qu'on pouvait opérer une distinction entre « bons » et « mauvais » quartiers.

<sup>20</sup> LIBURA 1989, BARTNICKA 1991.

<sup>21</sup> Żoliborz,, Mokotów, tous deux cités par 60% des répondants quelque soit leur origine sociale comme « bons quartiers » en 1978 comme en 1988, Saska Kępa, Ochota.

## **II.2.La ségrégation au cœur du système**

Comment expliquer cette répartition des élites politiques et intellectuelles dans la ville socialiste ? En l'absence d'un marché immobilier libre, et d'une forte polarisation sociale par les revenus, les mécanismes sont à rechercher au cœur du dispositif de production et de distribution des logements.

Du côté du pouvoir, les élites supérieures se sont arrogées des localisations préservées et prestigieuses dans un cadre forestier - phénomène classique des régimes autoritaires. Les cadres moyens de l'élite politique se rencontrent surtout dans les immeubles reconstruits ou construits entre 1945 et 55 car ils ont été les premiers servis dans le contexte de pénurie dramatique de cette époque.

La concentration spatiale du « sommet » de l'intelligentsia dans les quartiers anciens indique la permanence des héritages territoriaux et la force des représentations spatiales, même quand la population urbaine a été presque intégralement renouvelée après la guerre. Le capital social et culturel, la connaissance de la complexité du système d'attribution des logements, mais aussi parfois la proximité avec le pouvoir<sup>22</sup> sont ici décisifs pour expliquer la permanence des élites intellectuelles et/ou politiques dans ces quartiers où la rotation des habitants est faible. Il en va autrement dans les grands ensembles périphériques. Les logiques d'attribution des logements construits par les coopératives non pas à des individus, mais d'abord à des employeurs (université, hôpital, etc..) placés en situation de concurrence mutuelle dans un contexte de pénurie extrême de logements dans les années 1970-80 ont produit des quartier entiers d'intellectuels à qui on a attribué le meilleur de la construction de masse (à Ursynów notamment, où les immeubles étaient dotés d'appartements plus grands que dans les immeubles des années 1960).

Cette géographie des élites intellectuelles dans les quartiers construits sous le socialisme n'est pas un « dérapage » : la gestion très encadrée des attributions de logements neufs (et anciens) prévoyait explicitement de favoriser certaines catégories de populations. Les entreprises faisaient construire des logements pour leurs cadres, les « spécialistes », et une partie de leur personnel de base, mais se sont de moins en moins pliées à cet effort de construction. En revanche, elles avaient le droit d'exercer une ponction sur le parc neuf des coopératives de logement de la ville où elles étaient situées. En outre, les municipalités participaient elles aussi à une sélection sociale marquée en faveur du personnel d'encadrement social. Elles prélevaient sur le parc de logements coopératifs pour loger les « personnes nécessaires à l'économie » locale, les enseignants, les médecins. Cette gestion discrétionnaire des attributions de logement connut un glissement marqué dans les années 1970 : alors que les coopératives construisaient et géraient formellement les 2/3 des logements urbains, elles ne disposaient de l'attribution que d'un tiers de ceux-ci, le reste étant distribué de façon opaque par les communes et les entreprises.

Ainsi, la ville socialiste n'a pas éliminé les « beaux quartiers » de la ville capitaliste, mais en a prolongé l'existence pour les élites intellectuelles. Par ailleurs elle a secrété, par les mécanismes des politiques de logement, des principes de localisation nouveaux pour ses propres élites (enclaves périphériques pour l'élite politique supérieure, certains grands ensembles pour le gros de l'intelligentsia).

---

<sup>22</sup> « Pour préserver sa situation et sa demeure (qu'il détient par la grâce de l'Etat), l'intellectuel est prêt à tous les sacrifices et à tous les subterfuges, car le prix de l'isolement, en un monde où autrement l'isolement n'existe pas, est plus grand qu'on ne peut le dire » (Czesław MIŁOSZ, *La pensée captive*, Paris, Gallimard, 1953, p.100).

Comment fut interprétée la persistance d'héritages de la « ville capitaliste » ou même le rejeu de logiques ségrégatives dans les discours politique et scientifique ?

### **II.3. Les illusions de l'égalitarisme**

L'homogénéisation des conditions de logement décrétée par le régime communiste visait essentiellement à renverser l'ordre social hérité de la « période capitaliste » selon lequel la rente foncière et locative traduisait des rapports de domination sur le prolétariat.

Une première période, celle de la reconstruction et de l'instauration du réalisme socialiste en architecture (1945-55) est marquée par une posture volontariste visant à faire venir la classe ouvrière vers le centre-ville, et à réaliser dans les nouveaux programmes de logement à la fois les principes « d'égalitarisme » et « d'hétérogénéité » (on dirait aujourd'hui « mixité ») des ensembles résidentiels. Cet objectif est paradoxal : alors que le discours marxiste ne donne aucune méthode de résolution de la crise du logement – celle-ci devant être automatiquement résolue par l'avènement de la révolution prolétarienne<sup>23</sup>, le gouvernement polonais se dota très tôt de moyens réglementaires pour construire un nouvel ordre social par les formes urbaines<sup>24</sup> : la réglementation relative à la construction imposa des standards de surface et d'équipement en vue d'égaliser les conditions de logement en fonction de la taille des ménages. L'égalitarisme proclamé consiste avant tout à offrir aux citoyens des conditions d'habitation uniformes, nivelées par le bas dans la conjoncture d'après-guerre, indépendamment du statut social. Au même moment, dès 1945-46, les commissions d'attribution de logements procédaient à une politique de mixité, en pariant qu'avec l'avènement d'une société socialiste, les différences de classe de toute façon s'éroderaient, ce qui rendrait caduque cette pratique volontariste. Sans les nommer, ces politiques visent de fait à disperser les « élites ». Mais quand ils s'intéressent à la transformation de la société, le discours politique nomme moins les élites héritées que la nouvelle élite proclamée : l'avant-garde ouvrière. Ainsi, pendant le réalisme socialiste (1949-55), le Président Bierut se faisait fort de projeter spatialement le nouvel ordre social en « amen[ant] les ouvriers au centre-ville et à proximité de celui-ci, par l'éradication des traditions capitalistes repoussant la classe ouvrière vers les faubourgs »<sup>25</sup>.

Pourtant, une batterie d'études empiriques dans les années 1960 vint contredire ce postulat. On sait que les sciences sociales en Pologne constituaient un îlot de résistance dans un contexte de déstructuration et d'isolement après 1945 en Europe de l'est<sup>26</sup>. La sociologie et la géographie polonaises ont d'autant moins écarté les problématiques de division sociale de l'espace qu'elles furent invitées à montrer l'avènement progressif d'une ville sans classes à partir de la fin des années 1950 (le tournant politique aidant). Dans les territoires recouverts notamment, le renouvellement radical de la population ainsi que le puissant exode rural généré par l'industrialisation faisaient des villes de véritables laboratoires sociaux. Les chercheurs procédèrent à la « dissection » de ces nouvelles villes socialistes et ouvrières grâce à l'analyse factorielle. La comparaison avant et après la guerre était un exercice particulièrement stimulant<sup>27</sup> : elle permit de mettre en lumière les formes

---

<sup>23</sup> ENGELS, *La question du logement*, 1872.

<sup>24</sup> « La question du logement est un des éléments de la construction du socialisme » ou encore « Le front de la lutte des classes (...) passait aussi par les ateliers d'architectes et les chantiers de construction », ANDRZEJEWSKI, 1952.

<sup>25</sup> BIERUT, 1951, p. 231.

<sup>26</sup> KAASE M., SPARSCHUCH V (2002).

<sup>27</sup> PIÓRO (1965), PIOTROWSKI (1966), TUROWSKI (1966), WĘCŁAWOWICZ (1976)

de structuration socio-spatiales notamment par le logement. Ainsi, dès les années soixante, à la suite de nombreuses monographies, le pouvoir politique était averti du médiocre aboutissement des postulats égalitaristes des politiques de logement : non seulement des logiques ségrégatives héritées de l'avant-guerre perduraient, mais dans des villes où les formes sociales et urbaines avaient été bouleversées, des mécanismes nouveaux apparaissaient aussi ! En outre, tandis que les conditions de logement de l'intelligentsia progressaient, les conditions d'habitations des travailleurs manuels stagnaient (de 1965 à 1980).

Ce constat alimenta un débat idéologique dans les années 1960 contre le milieu des coopératives, accusées de pervertir l'objectif social des politiques de logement, en particulier à Varsovie<sup>28</sup>. Le débat concerne le développement de la composition sociale de la capitale, et s'est cristallisé autour de la notion d'élitisme (« elitaryzm »). Le terme était brandi comme une mise en garde contre deux tendances jugées néfastes : la tertiarisation de la population active – et donc son possible embourgeoisement – et le fait que le poids des coopératives dans la construction instaurait un clivage social et spatial, au bénéfice des employés des entreprises tertiaires à Varsovie. Les logements coopératifs nécessitant un apport préliminaire de 20 à 30% du prix total, et étant plus grands et confortables que la moyenne du parc existant, on accusait les coopératives d'établir un certain « élitisme » dans la géographie de l'habitat urbain. Les détracteurs de cette évolution lui opposaient le modèle de l'habitat étatique, paré des vertus originelles de « l'égalitarisme » et de l'hétérogénéité du système de logement socialiste.

En tout état de cause, la gestion inégalitaire de l'attribution des logements empira nettement pendant les vingt dernières années du communisme en Pologne, et dans la plateforme de revendications de *Solidarność* figurait non seulement l'augmentation du volume de la construction d'habitations, mais aussi une plus grande transparence dans la gestion de la file d'attente. L'implosion partielle du système socialisé de logement après 1990 ne mit pas fin aux privilèges hérités, mais fit apparaître de nouvelles élites, avec leurs propres territorialités.

## Conclusion

Cette géographie des élites est donc tout en nuances – mais cela ne correspond pas à un « modèle » de la ville socialiste. En Pologne, l'évolution politique et sociale depuis le XIX<sup>e</sup> siècle n'a pas permis l'enracinement d'une assise bourgeoise stable dans la durée – qui se serait traduite par des quartiers « bourgeois », des hôtels particuliers, etc. sur le modèle de ce que le Second Empire a pu produire dans les villes françaises (banlieues exclusives comme Passy, Maisons Laffitte ou quartiers haussmanniens). Pourtant, dans certaines villes, les élites économiques étaient insolemment riches avant la guerre : ainsi à Łódź, ce ne sont pas de simples hôtels particuliers, mais de véritables palais que les patrons du textile ont fait construire au XIX<sup>e</sup> siècle. Mais cette classe d'entrepreneurs eut un destin d'étoile filante : une fois leurs habitants disparus ou éliminés par les deux Guerres Mondiales, ces immenses demeures sont restées des bâtiments d'exception et furent transformées en équipements publics. De plus, la Seconde Guerre mondiale suivie de la « bataille du commerce »<sup>29</sup> ont largement entamé le maigre stock d'immeubles cossus

---

<sup>28</sup> WOJCIECHOWSKA A., 1991.

<sup>29</sup> En 1946, de nombreux immeubles du centre-ville qui pourtant faisaient partie de la faible fraction encore habitable après la guerre ont été détruits au nom de la « bataille du commerce » (*Bitwa o handel*) menée contre la classe des commerçants.

qu'auraient pu investir les élites. Les quartiers « monumentaux » du réalisme socialiste ne présentaient pas d'avantages significativement supérieurs pour retenir les hauts cadres de la nomenklatura. Ils ne sont en cela comparables ni aux monumentaux gratte-ciel moscovites, ni aux immeubles ostentatoires que Ceaușescu avait édifiés le long de l'avenue de la Victoire du Socialisme pour les hauts cadres du régime. Les élites polonaises ont adopté des localisations résidentielles discrètes : adeptes de stratégies de l'entre-soi, les élites politiques ont investi des marges périurbaines ou ont des quartiers déjà élitistes entre les deux guerres où elles côtoyaient écrivains, artistes. Le reste de l'intelligentsia a su trouver des « niches » dans la construction coopérative pour occuper les grands ensembles les plus enviables. Ni l'un ni l'autre de ces comportements résidentiels ne rend les élites très visibles dans la morphologie urbaine, du moins pour un regard extérieur. N'est-ce pas le comble d'une territorialité « bourgeoise » ?

## **BIBLIOGRAPHIE**

- AMESTOY I., COUDROY DE LILLE L., 2004, « L'habitat stalinien en Russie et en Pologne : un héritage actif au coeur des mutations territoriales », in RICHARD Y., SANGUIN A.-L., *L'Europe de l'est quinze ans après la chute du mur*, L'Harmattan, pp.113-122.
- ANDRZEJEWSKI A., 1952, *Zagadnienie mieszkaniowe w Polsce ludowej* [Le problème du logement dans la République Populaire de Pologne], Varsovie, PWN, 174 p.
- BARTNICKA M., 1991, „Wyobrażenia przestrzeni miejskiej Warszawy” [Les représentations spatiales de Varsovie], *Dokumentacja geograficzna*, 59, z.4, pp.542-560.
- BIERUT B., 1951, *Plan sześcioletni odbudowy Warszawy* [Le Plan de Six Ans de reconstruction de Varsovie], Varsovie, Książka i Wiedza, 365 p.
- COLAS D. (dir.), *L'Europe post-communiste*, Paris, PUF, 692 p.
- COUDROY DE LILLE L., 2004, « L'idéal corporatiste contre la forme du grand ensemble : les leçons de l'expérience polonaise » in DUFAUX F., FOURCAUT A., *Le monde des grands ensembles*, Paris, Créaphis, pp. 111-128.
- DI MEO G., 1988, *Géographie sociale et territoires*, Paris, Nathan, 320 p.
- JAGIELKSI A., 1982, „Społeczna i przestrzenna struktura miast w świetle geograficznych badań miast polskich” [La structure sociale et spatiale des villes à travers les études géographiques des villes polonaises] in PIÓRO Z., *Przestrzeń i społeczeństwo*, Varsovie, PWN, pp.160-190.
- JAŁOWIECKI B., 1968, *Osiedle i miasto. Socjologiczno-urbanistyczne studium jednostek mieszkaniowych Wrocławia* [L'ensemble résidentiel et la ville. Etude sociologique et urbanistique des unités d'habitation de Wrocław], Varsovie, Arkady.
- JAŁOWIECKI B., 2003, « Le monde à part : les habitants des appartements de luxe à Varsovie », 39<sup>ème</sup> colloque de l'Association de Science Régionale de Langue Française, Lyon.
- JAŁOWIECKI B B., 2000, *Społeczna przestrzeń metropolii* [L'espace social des métropoles], Varsovie, Scholar, 161 p.
- KAASE M., SPARSCHUH V., 2002, *Three social science disciplines in Central and Eastern Europe*, Budapest, SSIC, 665 p.
- KENDE P., STRMISKA Z., 1984, *Egalités et inégalités en Europe de l'est*, Paris, PFNSP, 455 p.
- KSIĘŻAK J., WECLAWOWICZ G., 1994, *Atlas Warszawy* [Atlas de Varsovie], vol.2, *Struktury wykształcenia i zatrudnienia ludności w świetle Narodowego Spisu Ludności*, PAN, IGiPZ, 96 p.
- LIBURA H., 1989, « Waloryzacja przestrzeni miasta przez mieszkańców Warszawy » [La valorisation de l'espace urbain par les habitants de Varsovie], *Kronika Warszawy*, 4, pp. 87-104.
- MINK G., SZUREK Ch., 1999, *La grande conversion*, Paris, Le Seuil.
- NIVAT Anne, *La maison haute. Des Russes d'aujourd'hui*, Paris, Fayard, 307 p.
- PIOTROWSKI W., 1966, *Społeczno-przestrzenna struktura m. Łodzi. Studium ekologiczne* [La structure socio-spatiale de Łódź. Etude d'écologie urbaine], Wrocław.
- PIÓRO Z., 1982, *Przestrzeń i społeczeństwo. Z badań ekologii społecznej* [Espace et société. Etudes d'écologie sociale], Varsovie, Książka i Wiedza, 163 p.
- RONCAYOLO M., 2002, *Lectures de villes*, Marseille, Parenthèses, 386 p.

- SIEMIŃSKI W., 1982, „Egalitaryzm i dostępność przestrzenna jako cel postulowany i realizowany. Analiza na przykładzie budownictwa osiedli mieszkaniowych” [Egalitarisme et accessibilité spatiale comme but déclaré et réalisé. Analyse à partir de la construction d'ensembles résidentiels], in PIÓRO Z. (Ed), *Przestrzeń i społeczeństwo. Z badań ekologii społecznej*, Varsovie, Książka i Wiedza, pp. 339-359.
- URBAŃSKA W., 1981, « Przydziały mieszkań w zakładach pracy » [L'attribution de logements dans les entreprises], *Sprawy Mieszkaniowe*, n°3-4, pp. 141-145.m
- TUROWSKI, 1967, „Osiedle mieszkaniowe jako podstawa struktury i organizacji społecznej miasta” [L'ensemble résidentiel comme fondement de la structure et de l'organisation sociale de la ville], *Studia socjologiczne*, 4 (27).
- WĘCŁAWOWICZ G., 1976, „The structure of socio-economic space in Warsaw in 1931 and 1970 : a study in factorial ecology » in FRENCH R.A. & HAMILTON F.E.I., *The socialist city : spatial structure and urban policy*, New York, John Wiley, pp. 387-423.
- WĘCŁAWOWICZ G. ,2003, *Geografia społeczna miast* [Géographie sociale des villes], Varsovie, PWN, 161 p.
- WĘCŁAWOWICZ G., JAROSZ A., ŚLESZYŃSKI P., 1998, *Atlas Warszawy* [Atlas de Varsovie], z.5, Wybory parlamentarne, Varsovie, PAN, IGiPZ, 90 p.
- WOJCIECHOWSKA A., 1991,« Położenie materialne grup społeczno-zawodowych i jego percepcja – analiza zmian w latach 1965-80 » [La situation matérielle des groupes socio-professionnelles et leur perception. Analyse des changements dans la période 1965-80], *Przegląd socjologiczny*, n° 39, pp. 263-297.

## Figures

**Figure 1** : Un havre de paix pour l'élite communiste en centre-ville : Aleja Wyzwolenia, quartier MDM, dans les années 1960. Construction néo-historique des années 1950



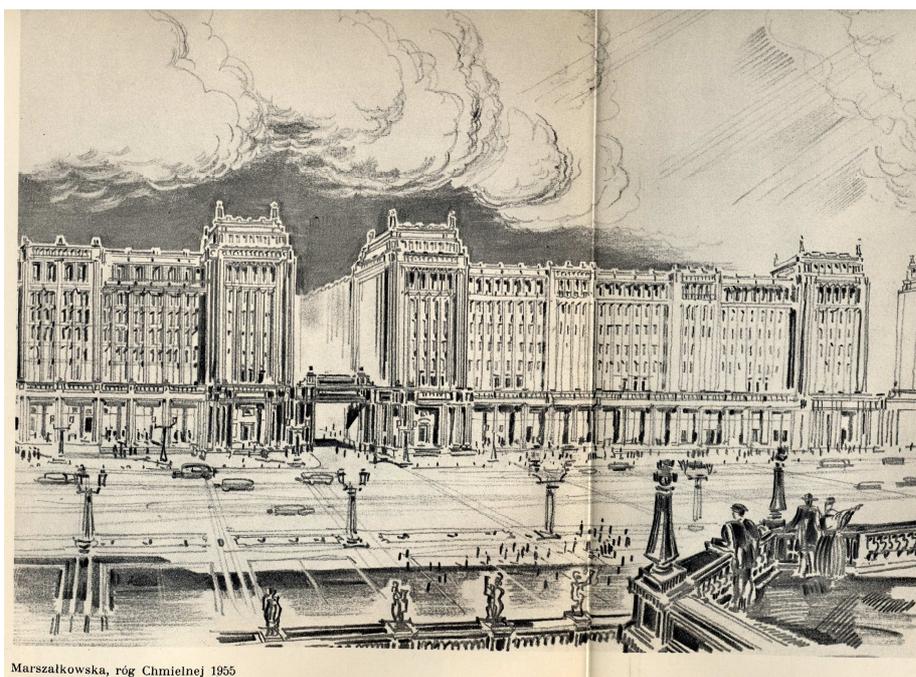
Source : CIBOROWSKI A., *O zniszczeniu i odbudowy Warszawy*, Varsovie, Interpress, 1969.

**Figure 2 :** Une avenue au cœur des transformations sociales de l'espace urbain : Marszałkowska



**Fig. 2a.** La rue Marszałkowska vers 1911 : une avenue « bourgeoise ». En 1946 de nombreux immeubles ont été démolis au nom de la « bataille du commerce ».

Source : *Warszawa zapomniana*, Varsovie, PWN, 1994.



Marszałkowska, róg Chmielnej 1955

**Fig 2b.** La rue Marszałkowska dans l'imaginaire du réalisme socialiste : un univers luxueux pour l'élite ouvrière ?

« De cette façon ce grand volume de construction résidentielle, dépassant de plusieurs fois la quantité de logements construits pour les ouvriers varsoviens pendant toute la période des gouvernements bourgeois répond à la réalisation des principes fondamentaux de l'urbanisme. Des ensembles d'habitations ouvrières occuperont des terrains qui autrefois étaient accessibles uniquement à la population aisée de Varsovie, les logements ouvriers entreront dans le centre-ville le long de l'Artère Est-Ouest et de la rue Marszałkowska ».

Source : BIERUT B., *Plan sześćioletni odbudowy Warszawy*, Varsovie, Arkady, 1951, p.181.

**Figure 3 : le Vieux Żoliborz**

Quartier d'élection du sommet de l'intelligentsia (écrivains, journalistes, artistes, etc.), depuis sa construction entre les deux guerres.



Cliché : LCdL, 2004

**Figure 4 : Densification et transformation du grand ensemble de l'intelligentsia : Kabaty (partie sud d'Ursynów). A droite, les barres des années 1980, à gauche, le prolongement du quartier pour les intellectuels qui ont « réussi ».**



Cliché : LCdL, 2004

**Figure 5 : Les territoires des élites : permanences et mutations**

