HAL
open science

L'habitat du "post" en Europe centrale et orientale

Lydia Coudroy de Lille

To cite this version:

Lydia Coudroy de Lille. L'habitat du "post" en Europe centrale et orientale. Historiens et géographes, 2012, 419, pp.75-80. halshs-00739256

HAL Id: halshs-00739256

https://shs.hal.science/halshs-00739256

Submitted on 27 Apr 2016

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.

*Par Lydia COUDROY DE LILLE**

L'habitat du « post » en Europe centrale et orientale

Une vingtaine d'années après le début des transformations systémiques en Europe centrale et orientale, on reste perplexe face à la manière de nommer cet espace. Le plus souvent, dans la terminologie scientifique, des catégories d'ordre temporel l'emportent sur celles qui exprimeraient une situation spatiale (« centre-orientale », « médiane »). Les lieux d'Europe centrale et orientale sont donc majoritairement définis par ce qu'ils ne sont plus, plutôt que par leur identité présente, encore ambiguë. Mais s'il est une matière qui pose problème dans cette façon d'aborder les villes d'Europe médiane, c'est l'habitat, car dans ses formes matérielles, juridiques et sociales, l'ensemble des habitations d'une ville transporte avec lui pendant longtemps des structures héritées. La modernité socialiste, à bout de souffle, inachevée, imprègne encore fortement les paysages des villes « post-socialistes », dans leur morphologie matérielle et sociale ainsi que dans les statuts d'occupation des logements.

Certaines formes s'avèrent obsolètes mais d'autres s'adaptent aux transformations systémiques. De quoi est finalement constitué l'habitat de la ville « post-socialiste » en Europe centrale et orientale ? Ces réflexions seront développées à la fois de manière comparative entre plusieurs Etats d'Europe centrale et orientale, et en accentuant davantage le cas de la Pologne.

1. Des villes « post », mais post quoi ?

Pour s'en tenir aux villes de cette Europe, et non aux Etats, qui bénéficient d'une terminologie différente (comme les « Nouveaux Etats Membres » par exemple), selon que l'on adopte le point de vue de l'aménagement du territoire, de l'architecture, de la sociologie ou de l'économie urbaines, on a l'embarras du choix. La littérature anglo-saxonne, davantage tournée vers une approche sociologique, économique, politique, ou culturelle, propose un vocabulaire varié, dans lequel domine la catégorie « post-socialist » avec sa variante « post-communist » (ANDRUSZ et al., 1996; ENYEDI; KLIEMS & DMITRIEVA, 2010; MATLOVIC, 2003; STALINOV, 2007; TSENKOVA & NEDOVIĆ-BUDIĆ, 2006). Cette appellation soulève en creux plusieurs questions. Elle suppose tout d'abord que des villes comme Bucarest, Vladivostok ou encore Vilnius, sont davantage ressemblantes en raison de leur appartenance commune au camp socialiste pendant plusieurs décennies qu'elles ne diffèrent par leur niveau d'équipement, leur paysage, leur vie économique, leur culture, leur profil économique etc… Implicitement, on comprend également en utilisant cette expression que la notion de « ville socialiste » renvoie à une réalité peu ou prou cohérente et comprise par tous. Richard French et David Hamilton en avaient proposé une synthèse (FRENCH & HAMILTON, 1979) sur laquelle un débat épistémologique s'était développé dans les années 1980, et fut ravivé dans les années 1990 dans plusieurs revues (COUDROY de LILLE L., 2009b).

La fin de la modernité socialiste a été interprétée par les uns comme un passage radical à la post-modernité, paradigme explicatif de la fragmentation socio-spatiale, du téléscopage spatio-temporel entre des héritages encore frais de la période socialiste et des formes radicalement nouvelles du capitalisme naissant. Ulrich Beck, commentant sa lecture du post-modernisme a ainsi affirmé que Varsovie avait inspiré sa théorie de la « détraditionnalisation » (LEŚNIAKOWSKA, 2009). D'autres, pour exprimer cette même frénésie désordonnée d'investissements parlent d'espace urbain « post-transition » (AXENOV et al., 2006). Plus rarement la fin de la période socialiste est interprétée comme une « démodernisation », et l'irruption de figures « pré-modernes » (GROZA, 2005).

Dans les années 2000 enfin, l'approche post-colonialiste a dépassé le cadre des pays du Sud pour investir celui

* Professeur à l'université Lumière Lyon 2.

des espaces post-socialistes, post-soviétiques, notamment dans le champ de la géographie culturelle : le passé socialiste ou soviétique est analysé comme étant une figure coloniale, mais en outre l'occidentalisation récente des villes comme un néo-colonialisme ce qui justifie alors l'expression de « ville (post)coloniale » (LISIAK, 2011) avec ses parenthèses.

Toutes ces appellations signifiant une rupture entre une identité passée et actuelle se réfèrent en général à des mutations paysagères ou sociétales marquées en effet par leur rapidité, dans la plupart des villes de l'ancien bloc de l'est. Mais celles-ci s'avèrent assez différentes, lorsqu'on les analyse du point de vue de l'habitat.

2. L'habitat : des trajectoires nationales du « post »

Les façades uniformes des grands ensembles en préfabriqués que suggèrent invariablement ces espaces urbains masquaient en effet des systèmes socio-économiques de l'habitat assez contrastés au sein du bloc de l'est

Ainsi, vers le tournant de 1990, on peut observer des systèmes de logement laissant une large place à l'habitat locatif, comme en Pologne et en Tchécoslovaquie dans les parcs communaux, coopératifs et d'entreprise, alors qu'en Hongrie, Bulgarie, et surtout Roumanie, la grande majorité des habitants possédait son logement bien avant les réformes accélérant la privatisation. Pourquoi ces différences, alors que l'on pourrait supposer que dans les pays de l'est l'Etat avait pris en charge ce besoin fondamental, cet outil potentiel de nivellement social ?

En Pologne, en Tchécoslovaquie, inscrites dans le mouvement de la modernité d'Europe centrale, dès l'entre-deux-guerres, des architectes et des urbanistes expérimentèrent des cités coopératives empruntant des techniques et des matériaux modernes comme le béton, le verre, le lino (LE NIKOWSKI, 1996). Après la guerre, cette trajectoire de modernité fut recouvrée, une fois passée la parenthèse du réalisme socialiste, pendant laquelle l'urbanisme fut repris en main par l'Etat au nom d'une idéologie anti-moderne. Les coopératives furent de nouveau autorisées en 1954 en Pologne, en 1959 ; dans les deux cas elles pallièrent le désengagement de l'Etat des années 1970. C'est pourquoi dans ces pays le système du logement s'appuyait sur trois grands secteurs : l'Etat (comprenant des entreprises nationalisées), les coopératives, et un maigre secteur privé en ville.

En Hongrie, et plus encore en Roumanie et en Bulgarie, le système n'est pas ternaire, mais dual, opposant les logements d'Etat, qui sont l'apanage des cols blancs, notamment les fonctionnaires de l'Etat, et les logements privés parfois auto-construits, souvent de qualité technique bien moindre, pour les nouveaux citadins, ouvriers le plus souvent.

En Roumanie et en Bulgarie, autre singularité, les appartements des grands ensembles appartiennent à leurs propriétaires, bien qu'ayant été construits sur fonds publics (ANDRUSZ et al., 1996; GUEST, 2002). L'Etat bulgare avait décidé dès les années 1950 de revendre les logements qu'il venait de nationaliser en 1947 et 48, et procéda de même pour le parc public neuf, vendu à ses occupants dès la livraison des logements. Cette position originale dans le camp socialiste en faveur de la propriété dite « personnelle » avait pour objectif d'apporter confort et sécurité à la population, invitée à pratiquer une forme d'accumulation socialiste, grâce à des prêts bancaires avantageux pour l'achat de son logement (CLAPHAM et al., 1996). L'Etat, les entreprises, les coopératives (nettement moins importantes qu'en Pologne et Tchécoslovaquie), jouaient donc un rôle de promoteurs, en finançant la construction de logements qu'ils revendaient sitôt livrés à des ménages inscrits sur une liste d'attente ; la commune demeurait gestionnaire de

Tableau 1: Propriété des logements dans les PECO vers 1990.

pays		Pologne	Tchécoslovaquie		Hongrie	Roumanie	Bulgarie
			partie tchèque	partie slovaque			
année		1988	1989	1989	1991	1990	1991
nombre de logements (1000)		10716	4082	1777	3917	8006	3040
% des logements appartenant à :	Etat/communes	19	27	17	25	33	4
	entreprises	13	10	7	0	0	0,2
	coopératives	25	17	20	0	0	3
	personnes phys.	43	46	56	75	67	92

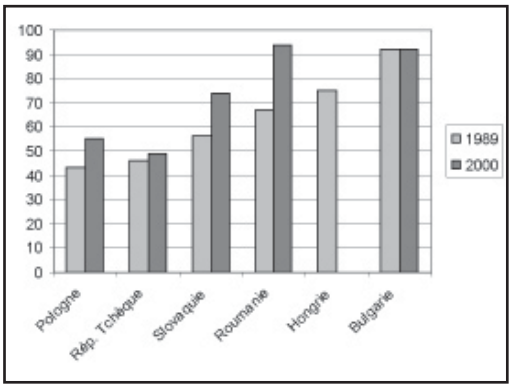
Sources : annuaires statistiques nationaux

la co-propriété. La ventilation de la construction entre ces différents promoteurs est restée remarquablement sable des années 1970 à 1990 : la moitié des logements environ était construits par l'Etat (c'est-à-dire ses représentants au niveau local, les communes), un quart environ par les coopératives, et le reste par les personnes physiques. Mais au bout du compte, presque tous les Bulgares étaient propriétaires : 80% en 1975, et 98 % en 1990, dans les villes comme à la campagne.

Cette diversité de situations s'est maintenue après 1990, par-delà quelques régularités de la sortie du système socialiste. Certes, les politiques publiques sont toutes marquées par un fort désengagement de l'Etat notamment dans son rôle de promoteur, et une part importante du parc public a été privatisée. Les communes, dans la plupart des pays d'Europe centrale et orientale ont été dotées de la compétence « logement », mais ont bénéficié pour cela de très faibles transferts financiers du niveau central. Elles ont dans beaucoup de pays adopté des politiques inspirées du « right to buy » thatchérien, qui ont eu comme conséquence de concentrer les populations à plus faibles revenus dans le parc communal social, réduit à la portion congrue. La mobilité y est devenue très faible, le volume des arriérés de loyers important, notamment en Roumanie (LUX, 2003).

Malgré cela, Pologne et République Tchèque se singularisent toujours par une part moindre de propriétaires dans le total des ménages (respectivement 55 et 49 % au début des années 2000). Cela est dû notamment au maintien du statut de locataire dans une part importante du parc coopératif, et en Pologne à la renaissance d'une filière d'habitat social en 1995, appelés TBS, présents surtout dans les grandes villes (COUDROY de LILLE L., 2009a). A l'inverse, les pays où désormais l'écrasante majorité des habitants sont devenus propriétaires alors que les revenus des ménages sont faibles, comme la Bulgarie et la Roumanie, affrontent les problématiques des propriétaires pauvres, et doivent apprendre à aider des co-propriétés dégradées. Les grands ensembles en préfabriqués de 30 ou 40 ans, qui étaient déjà mal entretenus par les communes gestionnaires sont de plus en plus laissés à l'abandon ou gérés de manière chaotique. En Roumanie, la loi s'est par deux fois intéressée à l'encadrement (1996) puis au soutien (2003) des copropriétés en difficulté. En Bulgarie, des formations à la gestion de la propriété ont également été mises sur pied.

Figure 1 : Le % de propriétaires de leur logement



COUDROY 2011. Sources: annuaires statistiques nationales

3. L'habitat après le socialisme : tout bouge, mais rien ne change ? L'exemple polonais

Une observation plus fine des relations entre structure socio-démographique et parc de logements en Pologne informe sur les effets de résistance des structures. Elle s'appuie sur les données des recensements de la population et des logements[1].

La première constatation qui s'impose est que la promesse de la fin de la pénurie de logements par le marché est toujours retardée. S'il est une caractéristique du système de l'habitat socialiste qui a la vie dure, c'est donc bien celle de l'insuffisance qualitative de logements par rapport au nombre de ménages, la pénurie structurelle organisée par des économies obsédées par les résultats de l'industrie lourde. Même si le nombre de logements a augmenté de 9% de 1988 à 2002 (et de 12 % en ville), cela n'a suffi ni à résorber la pénurie héritée, ni surtout à satisfaire la hausse du nombre de ménages qui elle, est supérieure, surtout dans les villes. Celle-ci est due au vieillissement de la population, et à la divorcialité qui a considérablement augmenté. Le taux de construction est resté anormalement bas pendant toute cette période, n'ayant jamais dépassé les 5 pour 1000, ni au niveau national ni pour les seules villes. Cette faible dynamique s'explique par la baisse des investissements réalisés dans le logement, passés de 4,8% du PIB en 1990, 1,8 en 2005 (CEZARSKI, 2007).

[1] L'avant dernier recensement date de 2002 ; le dernier ayant eu lieu en 2011, ses résultats ne sont pas encore disponibles. Des données courantes sont néanmoins disponibles par le biais de l'office national de statistiques, le GUS de 2002 à 2010.

Tableau 2 : Evolution du parc de logements par rapport aux évolutions socio-démographiques en Pologne, de 1970 à 2002h

	Nombre de ménages	Nombre de logements	Ménages - logements	Ménages / logements	Population résidente	Logements/ 1000 habitants	Personnes / logement	Personnes / ménage
POLOGNE								
1970	9 365 139	8 081 054	1 284 085	1,16	31 859 163	254	3,94	3,40
1978	10 935 768	9 326 054	1 609 714	1,17	34 110 800	273	3,66	3,12
1988	11 967 175	10 716 903	1 250 272	1,12	37 129 585	289	3,46	3,10
2002	13 330 998	11 632 692	1 698 306	1,15	37 801 241	308	3,25	2,84
1988=100	111	109			102			
VILLES								
1970	5 524 258	4 623 348	900 910	1,19	16 889 764	274	3,65	3,06
1978	6 830 214	5 780 769	1 049 445	1,18	19 502 309	296	3,37	2,86
1988	7 862 846	7 039 919	822 927	1,12	22 532 260	312	3,20	2,87
2002	8 960 866	7 875 541	1 085 325	1,14	23 261 840	339	2,95	2,60
1988=100	114	112			103			
CAMPAGNES								
1970	3 840 881	3 457 706	383 175	1,11	14 969 399	231	4,33	3,90
1978	4 105 554	3 545 276	560 278	1,16	14 608 491	243	4,12	3,56
1988	4 104 329	3 676 984	427 345	1,12	14 597 325	252	3,97	3,56
2002	4 370 132	3 757 151	612 981	1,16	14 539 401	258	3,87	3,33
1988=100	106	102			100			

source GUS 2002

C'est pourquoi, deuxième constat, les transformations qualitatives du parc de logements demeurent marginales, à la mesure de sa faible croissance quantitative. Du côté des statuts d'occupation, on l'a vu, une part croissante des ménages polonais est propriétaire de son logement. Cette privatisation provient de deux sources : elle est due surtout aux restitutions de logements aux ayants-droits (très peu nombreuses), et à la vente de logements coopératifs ou communaux (330 000 cas en 2007). Elle est issue d'autre part de la construction de logements neufs par des promoteurs privés et des personnes physiques (116 000 en 2007). C'est pourquoi même si la promotion neuve est assurée par des acteurs privés désormais majoritaires, ceux-ci n'interviennent qu'à la marge, sur une faible quantité de logements neufs.

L'amélioration qualitative du parc progresse lentement : les logements neufs sont certes plus grands, mais la taille moyenne dans le parc résidentiel en Pologne est toujours de70 m² (et 62 en ville) en 2010, alors que ces valeurs étaient respectivement en 1988 de 59 et 53 m². Les progrès sont plus tangibles du côté des aménités techniques des habitations (eau courante, salles de bains, etc..), en tout cas en ville[2]. Les logements les plus insalubres sont en général privés ou communaux.

L'autre tendance forte est le déclin semble-t-il inexorable de la promotion coopérative, alors que celle-ci avait été aux avant-postes de la modernité architecturale et sociale dans l'entre-deux-guerres. Déformé et assujetti à l'Etat de manière inefficace et injuste des années 1960 à 1990, le secteur coopératif est –il condamné à l'obsolescence dans le système actuel du logement polonais ? Statistiquement, oui : seuls 5000 logements coopératifs ont été livrés en 2010. Si l'on y ajoute l'essoufflement de la construction des TBS, les nouveaux logements locatifs sociaux (3100 en 2010), et des logements communaux (3400), on voit là se profiler un manque général de logements abordables aux ménages de revenus modestes voire moyens. Mais le principe démocratique, d'auto-organisation de la promotion, inhérent au coopératisme, retrouve un regain de sympathie dans les nouvelles générations, du côté d'une approche « alter » au nom du développement local, d'une approche anti-capitaliste de l'économie immobilière. Ces principes figurent aujourd'hui en bonne place dans les statuts renouvelés de coopératives historiques qui souhaitent ainsi attirer de nouveaux coopérateurs.

Du côté des formes, l'habitat collectif est toujours largement prédominant dans le parc de logements, notamment urbain : de 1988 à 2002, la part de logements situés dans

[2] En 2010, 98,6 % des logements sont disposent de l'eau courante, 94,7 de sanitaires, 92 % d'une salle de bains, 73,9 du gaz de ville, 85 % du chauffage central. Ces indicateurs sont plus faibles pour les logements ruraux, dont 76 % seulement ont une salle de bain, et 20 % sont connectés au réseau de gaz.

des maisons individuelles est restée quasiment stable, de 14,4 à 15,4 %. A l'inverse, le nombre d'immeubles collectifs à grande capacité (contenant plus de 99 logements) a augmenté en valeur absolue (de 5600 à 6600 immeubles), et ils abritent le même % de logements depuis 1988, c'est-à-dire 11 %. L'habitat collectif neuf, y compris « de masse » a changé de visage et de promoteurs, le préfabriqué a laissé place à des matériaux traditionnels, et les programmes livrent des produits au nom attractif (« marina », « apartament » pour les plus luxueux), mais les effets de structure restent solides, à cause d'une faible dynamique de renouvellement du parc.

L'habitat ordinaire reste donc très marqué par les configurations juridiques et matérielles héritées du socialisme et confirme sa temporalité plus lente. A échelle micro, la juxtaposition de programmes immobiliers pour les plus nantis à proximité immédiate parfois de grands ensembles en difficulté peut justifier l'utilisation du prisme de la postmodernité. Mais à échelle macro, on n'a pas tourné totalement la page du socialisme, et le défi consiste à inventer ou améliorer des manières de gérer ces héritages dans les nouvelles configurations politiques et socio-économiques, comme la gestion commune d'une co-propriété afin d'éviter sa dégradation physique, économique, et sociale ou le soutien de la filière coopérative.

ANDRUSZ, HARLOE, SZELENYI I., ed. 1996. Cities after socialism. Oxford: Blackwell. 340 p.

AXENOV K., BRADE I., BONDARCHUK E. 2006. The transformation of urban space in post-soviet Russia. Londres/New York, Routledge.

CEZARSKI M. 2007. Sytuacja mieszkaniowa w Polsce w latach 1988-2005. Varsovie, SGH. 375 p.

CLAPHAM D., HEGEDÜS J., KINTREA K., TOSICS I., ed. 1996. Housing privatization in Eastern Europe. Westport, Greenwood. 205 p.

COUDROY de LILLE L. 2009a. La construction de logements à Varsovie depuis 1990: une reprise en demi-teinte. in BERARD E., JAQUAND C., ed. Architectures au-delà du mur: Berlin-Varsovie-Moscou, Paris, Picard, p. 203-220.

COUDROY de LILLE L. 2009b. Relire la ville socialiste. Introduction. Histoire Urbaine n° 25, p. 5-13.

ENYEDI G. The transition of post-socialist cities. European Review,171-182.

FRENCH R. A., HAMILTON F. E. I., ed. 1979. The socialist city. Spatial structures and urbain policy. New York, John Wiley & Sons. 541 p.

GROZA O. 2005. Systèmes de villes et niveaux d'identification en Roumanie. in REY V., SAINT-JULIEN T., ed. Territoires d'Europe La différence en partage, Lyon, ENS-Editions, p. 285-304.

GUEST M. 2002. Bulgarie: achever les complexes d'habitation socialistes? in DUFAUX F., FOURCAUT A., ed. Le monde des grands ensembles, Paris, Créaphis, p. 163-179.

KLIEMS A., DMITRIEVA M., ed. 2010. The post-socialist city. Continuity and change in urban space and imagery. Berlin, Jovis diskurs. 267 p.

LEŚNIAKOWSKA M. 2009. Varsovie, ville palimpseste. in BERARD E., JAQUAND C., ed. Architectures au-delà du mur Berlin-Varsovie-Moscou, Paris, Picard, p. 241-249.

LEŚNIKOWSKI W. 1996. East-european modernism. Londres, Thames & Hudson. 304 p.

LISIAK A. 2011. Urban culture in (Post)colonial Central Europe. West Lafayette, Purdue University Press. 232 p.

LUX M., editor. 2003. Housing policy: an end or a new beginning? Budapest, LGI. 461 p.

MATLOVIC R. 2003. Post-socialist city. The new dynamics of the intra-urban structure. Hommes et Terres du Nord n° 4, p. 28-41.

STALINOV K., editor. 2007. The post-socialist city. Urban form and space transformations in Central and Eastern Europe after socialism. Dordrecht: Springer. 490 p.

TSENKOVA S., NEDOVIĆ-BUDIĆ Z. 2006. The Urban Mosaic of Post-Socialist Europe. Heidelberg, Physica-Verlag. 389 p.

Lydia COUDROY DE LILLE est géographe, professeur à l'université Lumière Lyon 2 et membre du laboratoire Environnement Ville Société. Ses recherches portent principalement sur les mutations urbaines en Europe centrale et orientale, en particulier en Pologne. Elle a dirigé le numéro de la revue *Histoire Urbaine* intitulé « Relire la ville socialiste » en 2009.

RÉSUMÉ / ABSTRACT

L'habitat du « post » en Europe centrale et orientale

Par Lydia COUDROY DE LILLE

Les villes d'Europe centrale et orientale sont souvent encore qualifiées de « post-socialistes », signifiant leur appartenance à une étape nouvelle plutôt qu'à un espace. Or l'habitat dans ses formes matérielles, sociales et juridiques présente une forte inertie structurelle. Ces catégories sont-elles pertinentes pour une analyse de l'habitat ?

??????????????????????????

By Lydia COUDROY DE LILLE

Cities in Central and Eastern Europe are still often called "post-socialist", which mean that they belong to a new stage, rather than to a common space. But housing, with its material, social, legal morphology, has a strong structural inerty. Do these categories fit to a study of housing ?