



HAL
open science

Stratégies d'appropriation du logement à Brno : vers une différenciation sociale et spatiale des quartiers

Anne Olivier

► **To cite this version:**

Anne Olivier. Stratégies d'appropriation du logement à Brno : vers une différenciation sociale et spatiale des quartiers : Cahiers du CEFRES N° 11f, Anciens et nouveaux propriétaires. Cahiers du CEFRES, 1997, Anciens et nouveaux propriétaires, 11f., pp.19. halshs-01166206

HAL Id: halshs-01166206

<https://shs.hal.science/halshs-01166206>

Submitted on 22 Jun 2015

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.

Cahiers du CEFRES

N° 11f, Anciens et nouveaux propriétaires

Anne Olivier (Ed.)

Anne OLIVIER

Stratégies d'appropriation du logement à Brno : vers une différenciation sociale et spatiale des quartiers

Référence électronique / electronic reference :

Anne Olivier, « Stratégies d'appropriation du logement à Brno : vers une différenciation sociale et spatiale des quartiers », Cahiers du CEFRES. N° 11f, Anciens et nouveaux propriétaires (ed. Anne Olivier).

Mis en ligne en janvier 2012 / published on : january 2012

URL : http://www.cefres.cz/pdf/c11f/olivier_1997_logement_brno.pdf

Editeur / publisher : CEFRES USR 3138 CNRS-MAEE

<http://www.cefres.cz>

Ce document a été généré par l'éditeur.

© CEFRES USR 3138 CNRS-MAEE



Stratégies d'appropriation du logement à Brno : vers une différenciation sociale et spatiale des quartiers

Anne Olivier

INTRODUCTION

Le travail à l'échelle intra-urbaine¹ permet de comprendre l'essentiel des processus concrets de transformation de la ville depuis la chute des régimes socialistes en Europe centrale. Dans cette étude, la structure urbaine interne sera comprise au double sens du *bâti* (aspect morphologique) et de la *population* (aspect sociologique). L'articulation entre ces deux éléments, ou *structure socio-spatiale*, est étudiée le plus souvent à l'échelle des quartiers. Il peut être cependant parfois nécessaire, comme nous le verrons plus loin, de l'examiner à l'échelle plus fine des bâtiments, pour mieux comprendre quelles stratégies emploient les nouveaux acteurs des changements actuels.

Pourquoi choisir Brno comme terrain d'étude² ? Deuxième ville de la République tchèque après Prague³ (qui concentre les fonctions d'une capitale et celles d'un centre touristique important), Brno est une cité plus ordinaire, presque exemplaire. Elle est à échelle humaine : il est possible d'en connaître les quartiers, d'en saisir le fonctionnement au bout de quelques mois de séjour. Elle réunit néanmoins tous les types de propriété, de bâti, de fonctions urbaines, de population que l'on retrouve seulement séparément dans les autres villes, plutôt mono-fonctionnelles.

Partout en Europe centrale, depuis maintenant cinq ans, se pose concrètement le problème suivant : comment (re)passer d'une propriété d'État ou collective à une propriété privée et individuelle ? C'est un processus lent et particulièrement complexe. Non seulement la réussite économique du pays dépend en grande partie de la réussite de ce transfert de patrimoine, mais c'est un enjeu fondamental de la transformation de la société. C'est la privatisation, entendue au sens purement économique de transfert de la propriété d'État aux entreprises privées, qui est habituellement objet privilégié d'étude. Je laisse de côté cet aspect-là pour m'intéresser ici à un autre type de transfert de propriété : le passage à la propriété privée du logement. Partant de l'échelle de l'unité d'habitation, le logement, je passe à l'échelle du bâtiment, puis à celle du quartier, pour tenter de comprendre les articulations entre ces différents niveaux de transformation de la ville.

Le logement fut un élément fondamental dans la vie de l'individu sous le régime communiste. Même lorsque ce logement n'est pas d'un point de vue strictement juridique "possédé", il est considéré comme sien par la famille. Il est le lieu d'un très fort investissement matériel mais aussi symbolique. Ce passage de l'appropriation (qui caractérise l'ancien système) à la propriété (qui caractérise le système capitaliste) est l'objet de la première partie de cet exposé.

La naissance et le développement d'un marché immobilier de type capitaliste (à côté du marché immobilier parallèle qui existait sous le régime socialiste) dépendent beaucoup, comme nous le verrons dans une seconde partie, du type et de l'âge du bâtiment, croisés avec le type de propriété qui lui est associé. Les stratégies qui leur sont liées sont très différentes.

¹ La distinction de différentes échelles d'analyse est développée par Jiří MUSIL dans son article sur les changements des systèmes urbains dans les sociétés post-communistes d'Europe centrale (les références des ouvrages cités sont données en bibliographie) : il explique comment les différences entre villes capitalistes et socialistes sont très fortes si l'étude est faite à l'échelle intra-urbaine, faibles si l'on compare les systèmes interurbains et que l'on se place à l'échelle macrospatiale. De même, les évolutions sont plus rapides et visibles à l'échelle intra-urbaine.

² Il s'agit d'une thèse de doctorat en géographie à l'université de Montpellier, sous la direction de Marie-Claude Maurel. Le sujet en est "La ville en transition : transformations spatiales, transformations sociales à Brno (République tchèque)".

³ Brno était la troisième ville après Bratislava dans la hiérarchie urbaine de la Tchécoslovaquie, jusqu'à la scission au 1^{er} janvier 1993.

Comment les principes de société égalitaire ont-ils été appliqués à la ville ? Les divisions sociales qui ont été "gommées" pendant 40 ans réapparaissent-elles aujourd'hui ? Sous quelles formes ? Une étude à l'échelle des quartiers permet dans une troisième partie de répondre, au moins partiellement et provisoirement, à la question de la différenciation sociale et spatiale à l'intérieur de la ville.

I. PROPRIETE ET APPROPRIATION DU LOGEMENT

1. Propriété et appropriation

Il n'y a pas en République tchèque de conception juridique globale de la propriété ni de définition d'ensemble de la propriété immobilière et foncière. L'ancien système législatif n'a pas été totalement refondu depuis 1989, en particulier un certain nombre de lois, complétées d'amendements et de décrets, sont encore valables. Même si ce substrat législatif ne concerne pas forcément directement la propriété du logement, il est nécessaire de connaître, d'une part, ce qui se rattache à la propriété d'un bien et, d'autre part, ce qui se rattache à l'usage des logements, afin de pouvoir appréhender à partir de là la notion d'appropriation.

Le Code civil⁴ définit la propriété en général et légitime la vente, l'achat, le don, la location, l'échange d'un bien. Cependant, ce cadre juridique est insuffisant pour la propriété immobilière en général et la propriété du logement en particulier.

La nouvelle "loi sur la propriété" de mars 1994⁵ définit plus précisément les liens entre les propriétaires des logements d'un même immeuble (ce qui correspond à l'une des définitions de la copropriété), les liens de propriété vis-à-vis des logements et des espaces communs. Elle fut promulguée en fait afin de permettre le transfert en propriété individuelle des logements coopératifs et la privatisation du parc de logements communal.

Il existe cependant d'autres solutions pour vendre un bien immobilier que celles prescrites par cette loi : le Code civil autorise en effet la vente d'immeubles à une personne morale, tout comme la vente d'immeubles à l'ensemble des propriétaires (ce qui donne une autre forme de copropriété, indivise).

A cet appareil législatif déjà complexe s'ajoutent d'autres lois, comme la loi de 1964 sur la gestion du parc immobilier ou les nouvelles lois sur les restitutions (1990 et 1991), la propriété des communes (1991) ou la gestion des coopératives (Code commercial).

Je définirai dans ce cadre l'appropriation comme le processus de faire sien un bien en général en distinguant deux cas de figure :

- faire véritablement sien un bien qui du point de vue juridique nous appartient déjà.
- faire sien un bien qui du point de vue juridique ne nous appartient pas.

Ces deux types d'appropriation sont le fait de types d'acteurs différents.

Le premier cas concerne essentiellement l'appropriation par les propriétaires de biens dont ils ont été privés et qu'on leur "rend". Le fait de restituer le bien (et non d'indemniser) est une spécificité tchèque. La législation sur les *restitutions* et les *privatisations* définit la restauration de l'ancienne propriété et la possibilité d'être propriétaire d'un ancien bien appartenant à l'Etat. Le problème est de savoir quels liens les propriétaires entretiennent aujourd'hui avec ce bien immobilier, qui du point de vue purement légal leur appartient, mais dont ils ont été privés pendant 45 ans. Par exemple, on restitue un immeuble non entretenu pendant toute cette période et où les locataires conservent leur droit d'usage du logement à vie.

⁴ L'analyse juridique de la propriété du logement est étudiée par Josef FIALA et Věra KORECKÁ dans leur ouvrage [*Propriété et location des logements*].

⁵ Loi 72-94 Sb.

Le second cas concerne justement l'appropriation du logement par son occupant, en aucun cas juridiquement propriétaire, mais considérant ce logement comme sien : par exemple, le locataire d'un appartement d'Etat vend (non officiellement bien sûr) son logement. Il vend en fait son droit d'usage du logement.

Ces deux types principaux d'acteurs ("propriétaire légal" et "occupant conservant son droit d'usage") s'affrontent actuellement, car ils s'appuient sur deux conceptions diamétralement opposées de la propriété, et leurs intérêts sont contradictoires. Il faut remonter aux sources mêmes du fonctionnement du régime communiste pour comprendre comment a pu naître cette situation complexe et souvent conflictuelle.

2. Les héritages du régime socialiste : trois types principaux de logement

La propriété privée existait dans l'ancien système. Cependant, c'est plutôt l'appropriation au second sens du terme qui régnait : une "quasi-propriété"⁶ par opposition à la "propriété formelle". Ce droit d'usage de l'occupant du logement est encore pour l'instant plus fort que le droit du propriétaire du bâtiment.

Le parc immobilier se partageait en trois catégories, qui forment encore grossièrement l'ensemble du parc actuel, mais avec une répartition légèrement différente. Les données statistiques indiquaient, lors du recensement de 1991, le type de bâtiment, ce qui donne globalement l'image la plus fiable du type de propriété : 41,2 % en maison individuelle (propriété privée), 18,7% en immeubles coopératifs et 39,3% dans les autres immeubles (propriété d'Etat). Aujourd'hui, les chiffres sont de l'ordre de 30% pour les anciens logements d'Etat aujourd'hui communaux, de 20% pour les logements en coopérative et de 50% pour les logements en propriété privée. La différence provient essentiellement du parc d'immeubles restitués, dans une très faible mesure de la privatisation.

a) le logement d'État

Les logements d'État formaient donc une partie importante du parc immobilier. Ils ont une double origine : la confiscation de bâtiments et la construction d'immeubles à usage locatif.

La confiscation provient de deux sources différentes :

- la confiscation des biens des Allemands en 1945, qui ne sont pas restitués. Ils restent aujourd'hui bâtiments communaux et sont administrés comme les autres immeubles appartenant à l'État. En fait, au moment du départ des Allemands, les gens se sont souvent installés dans ces maisons ou immeubles "abandonnés" et ont fait ensuite légitimer leur présence par les Comités nationaux.

- la confiscation après 1948, qui a fait l'objet de restitution pour ceux qui étaient habilités à en faire la demande.

L'Etat a par ailleurs suivi une politique de construction à grande échelle pour assurer à chaque famille un appartement et lutter contre la pénurie de logements.

L'attribution se faisait en principe à partir d'une liste d'attente, mais bien sûr jouaient aussi les "relations" que l'on avait soit au service chargé de l'administration des logements, soit au parti. Il est parfois utile encore aujourd'hui de "connaître quelqu'un" pour obtenir satisfaction.

Dans les deux cas, le droit d'usage donné aux locataires prend la forme de ce que les Tchèques appellent *dekret* : un bail à vie. L'appartement est transmissible à une autre personne, parente ou non, sous certaines conditions (partage de l'appartement pendant plusieurs années). Il est possible, également officiellement, d'échanger son appartement contre un autre appartement d'État.

Le loyer est symbolique, il ne permet pas d'entretenir l'immeuble (qui d'ailleurs n'est pas entretenu). Il varie, assez faiblement, en fonction de la catégorie de confort du logement et de son équipement. Le locataire est chargé de l'entretien de son logement et, s'il en améliore le confort à ses frais, il voit logiquement son loyer augmenter. Ces loyers restent encore aujourd'hui régulés dans

⁶ Le terme créé par Olga ŠMÍDOVÁ (voir son article dans ce même recueil) me semble bien correspondre à cette situation particulière où, tout en étant locataire ou occupant, on possède certains droits relevant quasiment de la propriété, en particulier celui de *transmettre* son logement.

cette catégorie de logements : ils augmentent chaque année au 1^{er} juillet dans une proportion fixée par décret⁷.

Aux yeux de la majorité des Tchèques à qui j'ai posé la question lors de mes enquêtes, ce type de logement fut et reste le plus avantageux : il est le moins onéreux et ne crée pas de soucis de gestion. De ce point de vue, pour certains, il est à l'heure actuelle plus intéressant d'avoir un logement d'Etat que d'être propriétaire.

b) le logement coopératif, source de dépenses importantes

Le second type est le logement coopératif. En fait, ce système est plus proche du système du logement en copropriété que du logement locatif, même s'il est ainsi classé dans les comparaisons internationales et si le vocabulaire va dans ce sens, puisque les occupants sont souvent nommés "locataires".

Le logement est officiellement propriété de la coopérative qui l'a construit, chaque "locataire" étant alors membre de la coopérative. Cependant, on peut transmettre normalement un logement coopératif à ses héritiers. On peut aussi vendre son droit à être membre de la coopérative à quelqu'un d'autre, ou échanger son appartement, ce qui était la pratique la plus fréquente en fonction des transformations dans la famille. Il faut noter ici qu'il ne s'agit pas d'une propriété, puisque seule la coopérative est inscrite comme propriétaire sur le cadastre.

La personne membre de la coopérative a un certain nombre de charges financières, regroupées de façon ambiguë sous le terme de loyer :

- payer les traites correspondant au remboursement de l'emprunt lancé pour la construction du bâtiment
- participer à l'entretien de l'immeuble, comme dans une copropriété de type classique
- payer, en plus, les charges individuelles ordinaires (*inkaso* = gaz, électricité, téléphone).

Ce type de logement revient donc assez cher, mais il est souvent de meilleure qualité et il est aussi mieux entretenu, du fait que les occupants participent financièrement. Même s'il ne s'agit pas encore de copropriété, c'est un type de gestion qui se rapproche beaucoup du mode de gestion en copropriété tel qu'il existe en France.

On obtient un logement si l'on est inscrit sur une liste, comme pour le logement d'Etat. L'enfant y est souvent inscrit dès la naissance pour qu'il reçoive éventuellement un appartement lorsqu'il fondera une famille vingt ans plus tard... Le droit d'être membre de la coopérative se paie pendant toutes ces années. A l'obtention du logement, le "locataire" paie normalement les trois parties du "loyer" indiquées plus haut.

c) une exception : le logement en propriété privée

La troisième catégorie est formée des logements en propriété privée. La propriété du logement n'a en effet pas été supprimée par le régime communiste. Il s'agissait d'une appropriation par l'Etat des moyens de production, non des biens personnels des particuliers. Cependant, des limites avaient été fixées concernant la taille "normale" d'une propriété, et le régime a confisqué en 1948 aux possédants tout ce qui faisait d'eux des "capitalistes", des "bourgeois" et des "spéculateurs". La limite fixée par la loi était en principe 120 m² pour une famille. Dans certains cas, on laissait davantage, la propriété de tout un immeuble de rapport par exemple, mais à charge pour le propriétaire d'entretenir son bien alors qu'il n'en tirait plus aucun revenu (car les logements étaient attribués d'office à des locataires comme pour un immeuble confisqué). Très souvent, l'immeuble revenait en fin de compte à l'Etat. La loi définitive sur la propriété individuelle du logement date de 1966, et fut amendée en 1978 (autorise la vente de logements appartenant à l'Etat à des particuliers et en fixe le prix, mais sans mention de tantièmes des parties communes).

Il était possible aussi de construire en propriété individuelle sa maison ou ce que l'on nommerait en France son pavillon (*rodinný dŮm*). Ce phénomène fut de plus en plus encouragé au cours des années 80, lorsque l'on constata que l'Etat ne pouvait subvenir aux besoins en logements de toute la population. Il était cependant difficile d'obtenir un terrain, le Plan d'occupation des sols (*Ůzemní plán*)

⁷ Il n'est pas possible de donner ici le détail des coefficients nécessaires à ce calcul (inflation, taille de la commune). A titre indicatif, le prix de location de base d'un logement de meilleure catégorie est de 6 couronnes le m² (d'après le décret de 1993).

étant très strict et laissant la priorité aux terrains destinés à recevoir les grands ensembles. Il était aussi assez difficile d'obtenir les matériaux nécessaires à la construction.

L'une des solutions était de former une coopérative de construction (*svépomocí*) composée des futurs habitants d'un lotissement de maisons individuelles. Une vingtaine de personnes (l'équivalent d'une rue) se regroupaient : elles démarchaient ensemble pour acheter le terrain, le viabiliser, emprunter l'argent pour la construction et se procurer les matériaux. Elles louaient les services d'un architecte qui élaborait un projet pour toute la rue. Ensuite, chacun construisait sa maison seul, et remboursait l'emprunt de départ pour l'équipement : au terme de ce remboursement, la maison était sienne.

3. La restauration progressive de la propriété privée : restitutions, privatisation et naissance de la copropriété

a) les restitutions aux anciens propriétaires

L'une des spécificités de la République tchèque (et de la Slovaquie, car la loi fut promulguée du temps de la république fédérale) est, comme nous l'avons vu, d'avoir autorisé les restitutions aux anciens propriétaires, en partie à titre de dédommagement des torts matériels et moraux dont ils furent victimes⁸. L'indemnisation est resté un cas exceptionnel. Ces restitutions sont source de nombreux problèmes juridiques et de nombreux conflits dans le domaine du logement. Il s'agit de la restauration à la fois de la propriété foncière et immobilière. Les terrains et les bâtiments sont restitués en leur état actuel.

Les cas les plus difficiles à gérer, comme nous le verrons dans la troisième partie, sont

- les anciennes parcelles de jardins à la périphérie de la ville en 1948, qui sont maintenant occupées par les nouvelles cités
- les immeubles où les locataires ont le droit d'usage à vie de leur logement et où les loyers restent régulés par l'Etat
- les immeubles où une partie des logements a été vendue pendant la période communiste (cela reste un cas exceptionnel).

Dans ce cas, les logements font bien partie du parc en propriété privée, mais les occupants ne sont que locataires, ce qui les distingue des propriétaires-occupants possédant leur maison familiale.

b) la municipalité, principal acteur de la privatisation

Le passage à la propriété privée peut se faire aussi par la privatisation des logements d'Etat. Ce dernier a transféré quasiment tout son patrimoine immobilier aux communes⁹. Chaque commune, et la municipalité de Brno ne fait pas exception, est autonome dans sa gestion : elle choisit en particulier de privatiser ou non les logements, décide dans quelle mesure, avec quel calendrier et à quel prix. En fait, le patrimoine a été depuis transféré aux mairies d'arrondissement¹⁰, ce qui ne simplifie pas le processus.

⁸ Les restitutions sont définies par la loi d'octobre 1990 (atténuation des conséquences de certains torts matériels), puis par la loi de février 1991 sur les réhabilitations extrajudiciaires reconnaissant les torts matériels dus à des actes administratifs survenus entre le 25 février 1948 et le 1^{er} janvier 1990. Elle exclut donc les biens confisqués aux Juifs par les nazis à partir de 1939 et les biens confisqués par l'Etat tchèque aux Allemands lors de leur expulsion en 1945. En revanche, elle inclut en principe les biens confisqués aux émigrants ou aux citoyens résidant à l'étranger, tout comme les biens cédés sous contrainte ou soumis à une expropriation non justifiée. La restitution se fait à des personnes physiques, ressortissants tchèques et slovaques ayant leur domicile permanent sur le territoire, ou à leurs héritiers remplissant les mêmes conditions. Ils doivent en faire la demande (dans les six mois, c'est-à-dire entre le 1^{er} avril et le 1^{er} octobre 1991) auprès de la personne obligée, en l'occurrence l'Etat ou celui qui a acquis le bien de l'Etat (dans ce cas l'Etat rembourse à l'acquéreur la somme que ce dernier lui avait versée pour l'achat).

Une nouvelle loi complète la première, autorisant la restitution aux Tchèques n'ayant pas leur résidence principale en République tchèque, s'ils n'ont pas renié la nationalité.

⁹ Lois sur les communes (367-90 Sb, complétée en 1992) et sur le patrimoine des communes (142-91 Sb et 102-92).

¹⁰ La municipalité de Brno, ou *Magistrat*, a l'équivalent du statut administratif de district. Elle est divisée en 29 mairies d'arrondissement, qui cherchent à étendre leur autonomie au détriment d'une politique d'ensemble.

A Brno, la privatisation du parc immobilier est très lente et partielle¹¹. Ce sont les mairies d'arrondissement qui établissent la liste des immeubles qu'elles désirent réellement vendre. Il s'agit pour l'essentiel de petits immeubles de 5 ou 6 logements, pour lesquels il n'y a pas de problèmes de restitution et pour lesquels l'ensemble des locataires est *a priori* d'accord pour racheter son logement. En effet, la vente ne se fait pour l'instant qu'en faveur des occupants, à un prix avantageux, avec possibilité d'emprunter de l'argent à la caisse d'épargne (équivalent du plan épargne logement). Il n'y a aucune condition concernant le revenu des ménages. Chacun sera copropriétaire d'un tantième de l'immeuble et éventuellement de la parcelle. Il y a possibilité dans certains cas que la ville continue à louer la parcelle au lieu de la vendre, afin que le prix reste abordable pour les ménages. Différents cas de figure sont proposés pour chaque immeuble.

La complexité du processus ralentit encore le rythme de la privatisation, qui ne concerne qu'une partie très réduite des logements : 3,7% du parc municipal d'immeubles, environ 1,5% des logements.

c) la naissance de la copropriété

Le troisième type de propriété est la "véritable" copropriété, provenant soit du transfert des logements coopératifs en propriété individuelle, soit de la construction de nouveaux lotissements.

Pour ces lotissements, où les logements sont vendus "clefs en main", il n'y a pas *a priori* de problème, car le client a choisi lui-même ce type de propriété. Plus exactement, il a choisi d'être propriétaire de son logement, le reste (parties communes) ne l'intéresse guère. D'ailleurs, le règlement de copropriété présenté aux futurs acheteurs est parfois loin d'être complet et précis; par exemple, il ne définit pas toujours les obligations des copropriétaires envers les parties communes de l'immeuble et du lotissement, ou n'établit que vaguement le tantième de propriété.

Dans le cas des coopératives¹², la demande de transfert devait se faire avant décembre 1995 : un quart seulement des "locataires" l'a fait. La gestion est complexe, il faut l'accord de l'ensemble des membres de la coopérative. Il faut aussi que tous aient fini de payer les traites. En revanche, dans ce cas, le règlement de copropriété est bien fait, clair, précis, sans ambiguïté. Chacun possède son logement et un tantième de l'ensemble, tous sont solidaires pour l'entretien des parties communes.

Le transfert du logement est gratuit, mais il faut dans certains cas racheter la parcelle. L'État permet souvent l'usage gratuit de la parcelle pour les coopératives, et envisage la vente aux particuliers. Dans le cas de la propriété municipale, le prix varie selon les communes entre un prix symbolique et le prix du marché. Quand l'immeuble a été construit sur des parcelles aujourd'hui en cours de restitution, le transfert n'est pas réalisé du fait de la complexité de la situation.

La véritable propriété de son logement est loin d'être le cas général pour la population tchèque. En fait, les différences de statut vis-à-vis de la propriété et les stratégies d'appropriation sont liées fondamentalement au type de bâti et à l'histoire de l'immeuble. De là naît un marché immobilier contrasté, composé en fait de plusieurs segments de marché.

¹¹ Voir tableau en annexe.

¹² Le cadre juridique des coopératives est différent de celui de la propriété en général : il s'agit du Code commercial et de la loi 42-92 (de 1992) sur les coopératives.

II. PAYSAGES URBAINS ET MARCHE IMMOBILIER.

Je ne puis décrire, dans le cadre d'un article, l'histoire et la structure urbaine de Brno. Il s'agit plutôt ici d'établir une typologie des types d'habitat, et leur localisation dans l'agglomération¹³, en corrélation avec le "segment" de marché immobilier auquel ils appartiennent.

1. Des années 1960 aux années 1980 : les "sídlišťe"¹⁴

a) un paysage uniforme cache des réalités différentes

Le paysage en apparence monotone des grands ensembles construits à la périphérie des villes depuis les années 1960 cache en fait une diversité dans les modes d'habitat. L'architecture elle-même a évolué au cours des ans, passant de petits immeubles de 5 ou 6 étages aux grandes tours et barres de 12 étages.

L'ensemble du *sídlišťe* est conçu par un seul bureau d'architectes, mais les bâtiments sont ensuite répartis entre l'État, les grandes coopératives de construction et les logements de fonction pour les grandes entreprises. Leur uniformité est liée à l'utilisation d'un seul matériau de construction, le panneau préfabriqué, ce qui vaut à ces immeubles le nom de *panelák*. De plus, la taille des appartements est à peu près la même partout, en général 3 pièces-cuisine. C'est une construction d'assez mauvaise qualité qui demanderait au bout de dix ans une réfection, car il y a des fuites et aucune isolation thermique. L'entretien extérieur des bâtiments (façades et toiture), qui n'est réalisé que dans le cas des logements coopératifs, indique de manière visible qui en est le propriétaire. Pour les constructions les plus récentes, cette différenciation n'est cependant pas encore visible.

L'attribution, à peu près semblable entre logements d'Etat et coopératif, s'est faite en faveur des jeunes ménages ayant des enfants. Ce peuplement très spécifique par tranches d'âge a conduit à une "homogénéité démographique" très forte à l'échelle de quelques immeubles, alors que les différences sociales étaient très faibles. La cité a vieilli au rythme de ses habitants. Leur mode d'appropriation du logement a évolué lui aussi au cours du temps. Dans tous les cas, il faut souligner que la famille considérait ce logement comme sien et les parents pensaient y rester jusqu'à la retraite avec ceux de leurs enfants qui ne se marieraient pas. L'attachement au logement est alors assez fort; il est donc normal, dans ce cas, non seulement de l'entretenir correctement, mais aussi de le transformer en fonction des besoins de la famille.

b) appropriation collective des espaces communs

Dans le cadre de cette étude, je m'intéresserai surtout à l'appropriation des espaces communs et à son évolution actuelle. Dans les anciennes cités, les blocs de 5 ou 6 étages sont dispersés sur une pelouse parsemée d'arbres (*Žabovřesky*), où il est possible d'étendre le linge et de taper les tapis. Dans les nouvelles cités, les grandes tours se dressent au milieu d'un terrain vague, sillonné de petits chemins de terre raccourcissant la distance entre le logement et l'arrêt de tramway (nouveau quartier de *Líšeň* ou *Bystrc II*). Pour les espaces communs intérieurs, l'entretien est impeccable : un des locataires est payé pour faire les petites réparations et signaler les problèmes au gérant, il fait le ménage s'il n'y a pas de répartition entre les locataires. Des espaces pour faire sécher le linge, une salle avec des machines à laver et à cylindrer le linge sont à la disposition des habitants et effectivement utilisés par presque tous les occupants. Certains espaces collectifs voient leur fonction évoluer avec le temps. A l'origine, lors de la construction, ils étaient par exemple destinés à abriter les landaus ; au fur et à mesure du vieillissement de la population, ils se transforment en salle de jeu pour les enfants, en atelier de bricolage... Il y a des variations d'un immeuble à l'autre; en particulier dans les grands ensembles neufs, ces espaces sont moins utilisés (peur du vol, plus grand anonymat, différence de génération aussi).

¹³ Voir en annexe le découpage en mairies d'arrondissement, ce qui donne le nom du quartier et sa situation approximative dans la ville. J'ai choisi 7 unités relativement homogènes dans différents quartiers pour l'enquête de terrain, avec 40 questionnaires pour chacun.

¹⁴ Les *sídlišťe* sont les grands ensembles spécifiques du paysage urbain tchèque. Nous avons choisi pour l'ensemble de nos publications de conserver le terme tchèque pour les désigner, depuis les *Cahiers du CEFRES* n°7.

c) un logement en grand ensemble, monnaie d'échange par excellence

Dans les *sídlíště*, il n'y a pas actuellement de changement massif dans la structure de la propriété. Les logements d'Etat appartiennent aujourd'hui à la commune, qui ne parle pas pour l'instant de les privatiser, à Brno du moins¹⁵. Les logements coopératifs restent coopératifs dans leur grande majorité, le passage en propriété individuelle n'est pas fait, en partie à cause de la situation inextricable de la propriété du sol. La majorité des occupants est satisfaite de son sort : elle n'envisage ni de changer de statut ni de déménager.

La majorité des transactions immobilières prend encore la forme de l'échange, forme classique du marché socialiste du logement, et elle concerne le secteur d'Etat comme le secteur coopératif. La plupart de ces transactions se font par relations ou petites annonces, plus rarement par agences. Les critères sont, si on exclut l'échange entre villes, la taille du logement (cuisine + nombre de pièces) et son confort (présence du téléphone). Ensuite vient le type de propriété ou le quartier.

La location et la vente de logements forment l'embryon d'un marché immobilier de type capitaliste. Les agences immobilières sont alors présentes. En principe, seuls les logements coopératifs sont l'objet de transactions. Les critères de choix sont le prix, la taille, le confort. Il y a une très forte demande et peu d'offre de petits logements, *garsoniera*, mais aussi de trois-pièces pour jeunes ménages. La rareté explique bien sûr les prix élevés. Le locataire, en fait sous-locataire, paie par exemple 2500 couronnes, le loyer et les charges (*inkaso*) pour une pièce et une cuisine : son logement lui revient alors à plus de 4500 couronnes par mois. Les 2500 couronnes sont pour le "propriétaire" (gain net pour celui qui possède le logement), le loyer "pour la coopérative" (ce que le locataire-membre de la coopérative paie pour le chauffage, l'eau, les charges communes et le remboursement éventuel de l'emprunt, approximativement 1500 couronnes) et les charges correspondent aux factures personnelles de gaz, d'électricité et de téléphone. En logement communal, le prix du loyer est, tout compris, d'environ 250 couronnes pour un logement de catégorie équivalente.

Il existe des différences en fonction de l'âge de la cité. Le modèle de la réussite du grand ensemble est à Brno la cité de *Lesná*. Le quartier est proche du centre-ville, les constructions sont de bonne qualité, ce sont de petits immeubles dans un environnement plutôt agréable. Les prix sont relativement élevés mais les prestations de bonne qualité. Les échanges d'appartements sont encore nombreux, mais les ventes progressent. Le passage en propriété individuelle se fait en effet assez facilement : les gens se connaissent bien, vivent depuis 20 ou 30 ans ensemble, et sont capables de s'entendre. Cependant, les personnes âgées, nombreuses dans ce quartier, ne veulent pas de changements : il leur paraît plus simple de payer comme avant à la coopérative pour qu'elle s'occupe de tout plutôt que d'avoir à sa charge la gestion de l'immeuble en copropriété. L'importance des transactions s'explique en partie par la structure démographique : les trois-pièces sont devenus trop grands pour un couple retraité ou une personne seule, il est plus avantageux d'avoir deux petits appartements, un pour soi et un pour les petits-enfants devenus étudiants. Il faut considérer l'ensemble de la famille et la situation des différentes générations pour comprendre les stratégies de maintien dans les lieux ou de location, d'échange ou de vente.

Dans les nouvelles cités, qui sont souvent évaluées moins positivement¹⁶, le transfert en copropriété des logements coopératifs est beaucoup plus complexe, car il s'agit de plus grandes unités. Il y a très peu de transactions, car peu de motifs de déménager. Les appartements sont confortables, destinés à des familles qui viennent de s'y installer et vont y passer une grande partie de leur existence, le rêve du pavillon avec un jardin leur paraissant irréalisable. En location comme en vente, les prix sont élevés : 10 000 couronnes par mois pour un trois-pièces avec cuisine en location, 1 million à la vente.

¹⁵ A Prague, cette privatisation commence : voir l'article de Laurent BAZAC-BILLAUD dans ce même recueil.

¹⁶ La différenciation entre les *sídlíště* est l'objet d'une étude sociologique de type longitudinal portant sur quatre ensembles. Cette étude financée par la mairie de Brno est réalisée en collaboration avec la faculté de sociologie de l'université Masaryk.

2. Des années 1920 aux années 1950 : l'immeuble de rapport

a) l'essentiel du parc immobilier locatif

Tout autre est la situation des immeubles de rapport construits pour la plupart dans l'entre-deux-guerres. Ils forment aujourd'hui l'essentiel du parc locatif privé. Dans ce cas, il n'y a pas de problème de propriété foncière, car le parcellaire n'a en général pas bougé : propriété foncière et propriété immobilière coïncident, on restitue (ou on administre) parcelle bâtie et jardin. Ce sont les zones résidentielles construites dans les années trente, avec alternance selon les rues de maisons individuelles à deux étages et de petits immeubles à trois ou quatre étages (*Černá pole, Královo pole*). Le propriétaire habite rarement l'immeuble : sa famille est partie au moment de la confiscation et les descendants vivent, depuis, ailleurs. Il s'agit en effet essentiellement d'immeubles restitués, avec 6 à 20 logements occupés par des locataires. L'attachement du propriétaire à l'immeuble est faible, car ce sont les générations suivantes qui en fait héritent, et ce n'est pas une maison familiale dans laquelle ils ont vécu.

b) l'utilisation des espaces communs

Au contraire, l'attachement des occupants de l'immeuble à leur logement est fort, comme dans le cas des grands ensembles : il l'est même davantage, car la famille qui occupe le logement le "possède" depuis plus longtemps, depuis 1948 souvent. L'appropriation des espaces communs est très spécifique. Le jardin est constitué d'un espace pour étendre le linge et d'autant de lopins qu'il y a de logements : on y plante quelques herbes aromatiques, quelques fleurs. Pendant longtemps, ces lopins ont été cultivés, et ils continuent à l'être. Certains s'approprient une partie supplémentaire de jardin : la terre est à celui qui la cultive. Ces espaces sont en transformation, du fait que c'est l'ancienne génération qui s'en occupait. Les jeunes n'ont plus le temps ou l'envie de travailler la terre, et les carrés sont laissés en friche. Dans les immeubles restitués, il y a éventuellement conflit entre le locataire et le propriétaire (qui veut faire payer l'usage du lopin ou se réserver l'ensemble du jardin quand il habite dans l'immeuble). Comme dans les cités, les occupants se répartissent les tâches de balayage des escaliers et le nettoyage des trottoirs enneigés en hiver, en fonction d'une liste affichée dans le couloir. Le grenier est souvent utilisé pour faire sécher le linge, la cave sert de laverie.

c) une réhabilitation nécessaire

On assiste aujourd'hui à une différenciation dans le destin de ces immeubles : soit ils restent propriété de la commune (cas le plus fréquent), soit l'immeuble est restitué à son ancien propriétaire (cas aussi assez fréquent), soit l'immeuble est privatisé (dans un très petit nombre de cas à Brno).

En secteur d'État, le marché immobilier est officiellement inexistant. En fait, outre les quelques échanges entre appartements d'État qui sont légaux, fonctionne un "marché noir" de la vente d'appartements d'État. L'occupant vend son droit d'usage, utilisant la possibilité qu'il a de transmettre son appartement à une personne ayant vécu avec lui. Les prix sont difficiles à estimer, se montant environ à un tiers de la valeur de ce même logement en propriété personnelle, du fait de l'incertitude du statut futur.

Dans le secteur privé (des immeubles restitués), les prix sont relativement peu élevés. Pour environ 2 millions de couronnes, on peut acheter un immeuble de 3 étages datant des années 1930, bien placé dans la ville, avec un jardin et une dizaine d'appartements. Pourquoi cette différence ? Elle provient à la fois de la mauvaise qualité de l'offre et de la faible demande :

- mauvais état général du bâti
- immeubles dont les appartements sont occupés par des locataires ayant le droit d'usage à vie
- intérêt des propriétaires à se débarrasser de ces immeubles pour ne pas avoir à les gérer et pour avoir de l'argent "frais"
- faible demande quand les appartements ne sont pas libres et non transformables en bureaux.

Dès qu'il y a des logements libres dans l'immeuble, le prix à la vente augmente considérablement. La location peut en effet se faire avec des prix libres, à durée déterminée, avec la possibilité éventuelle de transformer les logements en bureaux.

La façade, la toiture et les canalisations n'ont pas été entretenues depuis près de cinquante ans, parfois depuis l'avant-guerre. Une rénovation est donc indispensable dans les prochaines années à venir pour l'ensemble de ce parc immobilier. Elle commence à peine, elle se fera difficilement et de manière très diverse en fonction du type de propriété : seuls les propriétaires ayant des ressources financières importantes peuvent l'assurer, mais même parmi ceux-ci une faible part est prête à investir dans ce type de travaux.

L'intérieur des appartements a été, en revanche, en partie modernisé, en fonction du degré d'appropriation du logement par le locataire. Celui-ci a la plupart du temps (re)fait à ses frais la salle de bains et la cuisine, a installé le chauffage au gaz, et bien sûr repeint, refait le sol et assuré les petites réparations.

3. Des anciens villages aux nouveaux lotissements : la maison individuelle (rodinný dům)

a) un privilège en ville : la maison familiale

La maison individuelle est un privilège en grande ville. Elle l'est tout particulièrement à Brno, et dans la plupart des villes de l'ex-bloc socialiste, car elle représente un patrimoine familial qui est resté en propriété privée. Elle représente aussi le cadre de vie idéal pour la famille tchèque, d'autant qu'elle est située dans un quartier résidentiel agréable. Quatre types morphologiques de maisons familiales peuvent être distingués :

- les anciennes maisonnettes de village (*Husovice, Královo pole*)
- les belles villas de l'entre-deux-guerres (*Masarykova čtvrť*)
- les maisons individuelles en lotissement des années 1980 (une partie de *Žabovřesky*)
- les lotissements de maisons "clefs en main" qui apparaissent actuellement sur le marché.

Dans tous les cas, le marché immobilier qui naît est fondé, encore une fois, sur la rareté de l'offre et l'importance de la demande. Il y a à mon avis peu de spéculation, c'est encore la pénurie de cette catégorie de logements qui explique les prix très élevés. Il faut distinguer ici entre le parc neuf et l'ancien. Les prix sont de 1 million ou 1,5 million pour 100m² de surface construite (c'est-à-dire 2 ou 3 pièces plus cuisine) et 100m² de jardin dans les maisons de village rénovées à la périphérie de Brno. Dans la construction neuve, le prix est d'environ 10 000 couronnes le m², mais sans terrain. Une villa des années vingt à deux étages (deux grands appartements) est proposée à 10 millions de couronnes, parfois plus.

Les logements neufs "clefs en main" sont proposés par des entreprises de bâtiment, des agences immobilières ou par des bureaux d'étude. À eux d'acheter le terrain, d'emprunter auprès des banques si nécessaire (les taux sont très élevés), de faire faire le projet par un architecte et de construire. Le client donne une partie du prix à la signature du contrat, une autre à l'achèvement des travaux. Il existe éventuellement la solution du remboursement par mensualités directement à l'entreprise, sans passer par la banque, sur le même principe que les logements en coopérative. Ce type de construction revient alors encore plus cher. Au prix de la parcelle s'ajoute le prix de l'équipement du lotissement (tout-à-l'égout, électricité, gaz de ville). Les entreprises visent une clientèle haut de gamme et insistent sur le caractère relativement luxueux des prestations : il est vrai que la construction est soignée, de bonne qualité.

Le parc ancien est divers. Les maisons de village se trouvent dans des quartiers plus ou moins dégradés (*Husovice* en particulier). L'état général du bâti est très variable, il dépend des possibilités financières du propriétaire, qui fait souvent lui-même les travaux. A l'origine, dans ces quartiers populaires, les maisonnettes étaient sans confort. Elles prennent de la valeur actuellement, sont restaurées progressivement.

Les grandes villas forment une catégorie particulière, se rapprochant pour le type de bâti de la maison individuelle, mais pour la propriété de l'immeuble de rapport restitué. En effet, si la villa est constituée de plusieurs appartements, l'usage du premier¹⁷ fut laissé au propriétaire et les autres logements furent attribués à des locataires sous le régime communiste. La réappropriation par le propriétaire de son propre bien est difficile, et très souvent il tient particulièrement à récupérer

¹⁷ Il s'agit des 120 m², à peu près un étage, que la loi laissait à chaque famille.

l'entière jouissance d'une maison construite par sa famille et où il a toujours vécu. Là aussi, le marché immobilier est assez restreint. Les prix sont moins élevés, étant donné qu'ils concernent de grandes propriétés. Elles sont souvent en mauvais état, restaurées essentiellement quand elles sont rachetées par des entreprises, des médecins et des membres des professions libérales. Le quartier de villas va retrouver ainsi progressivement sa valeur d'avant-guerre, mais en perdant son caractère résidentiel.

4. Un cas exceptionnel : le centre-ville

Je n'aborde que très brièvement l'analyse du centre-ville, pour souligner le phénomène bien connu de perte de population au profit de l'augmentation des surfaces de bureaux. En principe, ce pourcentage est limité par le plan d'occupation des sols pour chaque zone, mais il y a en réalité peu de limitation pour le centre-ville. Louer en bureaux une partie du bâtiment permet au propriétaire auquel on l'a restitué (ou à l'entreprise qui l'a acheté) d'entretenir et même de rénover l'immeuble. La réhabilitation reste cependant ponctuelle, car le nombre d'investisseurs est limité et les travaux à faire gigantesques.

III. DIFFERENCIATIONS SOCIALES ET SPATIALES DES QUARTIERS

Comme nous l'avons vu, les différents modes d'appropriation dépendent à la fois du type de propriété et du type de bâti. Les stratégies des acteurs vont se différencier également progressivement en fonction des quartiers, au fur et à mesure que le poids unificateur de la municipalité diminue. En complément des données du recensement de 1991, les enquêtes par questionnaire effectuées dans sept quartiers de la ville permettent de mesurer cette différenciation spatiale.

1. Le rôle unificateur de la municipalité est amoindri

La municipalité garde encore un grand rôle dans le contrôle du développement urbain, et elle a acquis une très forte autonomie au fur et à mesure que l'État s'est désengagé de la gestion de son patrimoine. Elle est devenue en effet à la fois propriétaire d'un parc immobilier important et propriétaire foncier. Elle contrôle le plan d'occupation des sols. Elle est en partie représentante de la politique d'État.

a) dispersion du parc immobilier

A Brno, la municipalité a transféré le patrimoine qu'elle a reçu de l'État aux mairies d'arrondissement. Cet émiettement de la propriété et de la gestion conduit à rendre les quartiers de plus en plus hétérogènes, chaque mairie étant maîtresse de sa politique de vente des logements. Ce fonctionnement ne rend pas facile la tâche de gestion à l'échelle du *Magistrat*.

b) un contrôle plus souple de l'aménagement urbain

Celui-ci reste maître de l'aménagement du sol, de la définition de la fonction des zones dans le plan d'occupation des sols. Le contrôle de l'aménagement urbain est cependant bien plus souple que sous le régime communiste. Une concertation entre municipalité, mairies d'arrondissement, entreprises et citoyens a lieu avant le vote définitif de ce plan à long terme¹⁸.

c) la municipalité, agent de la politique d'État

La mairie de Brno est aussi agent de la politique d'État. En période préélectorale, je n'entrerai pas dans le débat animé actuel sur la politique du logement. Je voudrais simplement souligner que les thèmes principaux en sont la régulation (ou dérégulation) des loyers et l'insuffisance (ou suffisance) des logements, en particulier l'arrêt de la construction de logements d'État. L'enjeu est le rôle global que doit avoir l'État dans ce domaine : intervenir ou ne pas intervenir ? Avoir une politique du logement ou laisser faire l'économie ?

¹⁸ La dernière concertation date de décembre 1995 pour le plan d'ensemble des dix prochaines années, avec possibilité éventuelle de correction *ponctuelle*.

Il existe pour l'instant quelques subventions et actions en faveur du logement. Le poste le plus important du budget 1995 reste cependant le remboursement des réductions consenties sur les taux d'emprunt aux particuliers (4,7%) et aux coopératives (1%). Ensuite viennent, par ordre d'importance décroissante, les subventions aux communes pour la construction de logements collectifs, les compléments aux plans d'épargne logement, les allocations-logement en fonction des revenus du ménage, la participation à la construction de logements (fin des anciens programmes de construction).

La loi permettant les hypothèques a été votée, mais elle est très contraignante : il faut avoir des revenus très importants... et un bien à hypothéquer. L'État aide en permettant une réduction du taux d'intérêt de 4%, ce qui porte le taux à 7%. Une étude commandée par le ministère de l'Economie indique que ce type de prêts n'est accessible qu'à environ 5% des ménages tchèques. Il va falloir plusieurs années pour mettre à jour le cadastre et pour que les hypothèques fonctionnent effectivement.

2. La différenciation par quartiers

À Brno, les quartiers sont assez homogènes. Ils ne constituent cependant des entités correspondant aux mairies d'arrondissement que dans les zones périphériques de l'agglomération. Dans le centre-ville, une "mairie" regroupe plusieurs quartiers bien distincts, en particulier Brno-centre, Brno-nord et Brno-sud. Chaque quartier a des caractéristiques morphologiques spécifiques : type de bâti, âge et entretien du bâti, parfois type de propriété. Les spécificités de la composition démographique et sociale passent au second plan. L'image que les habitants se font de lui n'est d'ailleurs pas déterminée par sa structure sociale, mais plutôt par son ancienneté et leur attachement à l'endroit où ils vivent. Les transformations actuelles sont encore trop lentes pour pouvoir véritablement influencer une différenciation à cette échelle, mais il est déjà possible d'analyser quelques phénomènes allant dans le sens d'une plus grande variété spatiale au fur et à mesure que les différences sociales se creusent.

a) image des quartiers

Certains quartiers sont vus positivement, d'autres négativement¹⁹. Les personnes interrogées distinguent essentiellement deux "ensembles", les quartiers anciens et les *sidlišťe*, comme s'il s'agissait de deux mondes différents. Souvent, l'ensemble où elles habitent est considéré comme un bon quartier, l'opposé comme "mauvais". Elles ne font guère de distinctions à l'intérieur de l'ensemble où elles n'habitent pas, paraissant en ignorer les différences internes. En revanche, elles ont une idée précise des bons et mauvais quartiers à l'intérieur de l'ensemble auquel elles appartiennent et elles jugent pratiquement toujours positivement leur quartier. Il est intéressant de constater la convergence de l'évaluation faite à ces deux niveaux. L'endroit où la famille habite garde toujours une image positive : l'ensemble des personnes que j'ai rencontrées sont satisfaites de leur logement et de leur quartier, et n'envisagent pas de déménager. Les critères de définition sont globalement :

- l'environnement naturel et urbain,
- le type de bâti,
- la richesse du quartier,
- éventuellement, le type de population.

Chaque fois, les critères sont choisis afin de donner une image positive, on laisse de côté ce qui pourrait être négatif. Par exemple, une famille habitant dans un grand ensemble loue la qualité de l'air pour les enfants, le confort du logement, l'absence de Tsiganes. Elle évaluera alors négativement non seulement l'ensemble des quartiers anciens, mais aussi un grand ensemble du même type qui ne possède pas d'espaces verts. A Brno, *Bystrc*, *Lesná*, *Líšeň* sont jugés positivement, *Vinohrady* ou *Bohunice* négativement. Le critère de l'âge du quartier est essentiel, car l'attachement à un quartier neuf ne se fait que lentement, tout comme son intégration à l'agglomération. L'environnement joue un grand rôle, la proximité ou l'éloignement des espaces verts et de la zone de loisirs du barrage sont déterminants dans ce cas.

A l'inverse, une famille vivant dans un petit immeuble ou une maison des années trente louera la qualité des services (magasins, transports), la proximité du centre, la qualité de la construction, la présence d'un jardin et, elle aussi, se réjouira de l'absence de Tsiganes.

¹⁹ Les sources utilisées ici sont les enquêtes que j'ai réalisées et les travaux déjà cités sur les *sidlišťe* de Brno.

D'autres critères sont avancés. L'âge (la génération) est souvent mentionné, mais dans le sens où chacun souligne le plaisir qu'il a à rencontrer les voisins ayant les mêmes préoccupations : jeunes mamans d'un côté, retraités de l'autre. Chacun estime aussi positivement les quartiers des villas de l'entre-deux-guerres; ils sont réputés "riches", mais ce n'est pas la seule raison : ils forment une partie du patrimoine architectural et urbain auquel la plupart des habitants de Brno attache une grande importance.

Personne ne mentionne l'importance des catégories sociales dans l'évaluation du quartier. Il y a deux explications complémentaires à ce phénomène. La première est que les différences sociales sont très faibles entre les quartiers, d'où l'impossibilité d'attribuer à un quartier l'image d'un groupe social particulier. La seconde est que, même si les différences sociales existent, elles n'apparaissent pas comme le facteur déterminant car elles ne forment pas un critère de choix utilisé par les habitants dans leur discours. L'exemple le plus couramment rencontré dans les entretiens est le cas des Tsiganes : ils forment la seule catégorie mentionnée naturellement par les personnes interrogées comme étant "à éviter", tout comme le sont du point de vue du bâti les zones d'habitat dégradé proches du centre-ville. Cette attitude s'explique par le fait que les zones dans lesquelles ils vivent sont effectivement spécifiques à la fois par ce type de bâti et par la concentration de ce type de population. C'est pourtant une manière de rejeter une catégorie sociale plutôt défavorisée sans pour autant la caractériser comme telle : seuls les arguments de "nationalité" sont utilisés.

b) à l'épreuve des faits

L'ensemble des réponses obtenues par les questionnaires ainsi que les données issues du recensement de 1991 permettent de dresser une certaine typologie des quartiers. Cependant, il est presque impossible de caractériser actuellement un quartier par sa composition sociale. D'une part, l'effacement des différences sociales et spatiales durant la période communiste fut relativement efficace. D'autre part, ces données ne sont pas prises en compte par les statistiques. L'hétérogénéité sociale est difficile à caractériser lorsqu'elle n'est pas associée à un certain niveau de revenus. Le niveau d'instruction de la population ou le degré d'équipement des ménages restent alors déterminants.

Le quartier le plus souvent cité comme "le meilleur" est celui des grandes villas de l'entre-deux-guerres. En effet, l'image de marque du quartier ne s'est pas ternie au cours du temps. Il est toujours considéré comme un quartier riche, et ce type d'habitat, individuel, reste le plus valorisé. Plusieurs éléments permettent de montrer qu'il en est autrement. La structure de la population est loin de correspondre à la réalité : les locataires qui se sont vu attribuer des logements pendant la période socialiste n'appartiennent pas aux classes privilégiées. Ceux à qui on a restitué les villas ne font plus partie, eux, des classes privilégiées d'aujourd'hui : ils n'ont souvent pas les moyens d'entretenir leur ancien patrimoine et doivent le revendre. Du point de vue de la qualité de l'habitat (les immeubles ayant été mal entretenus durant toute la période communiste), les logements sont loin d'avoir ne serait-ce que le confort qu'ils avaient avant la guerre. Les logements modernes sont bien évidemment d'un niveau de confort supérieur. Le régime précédent a ainsi gommé la spécificité de ce quartier à la fois en détruisant de l'intérieur ce qui en faisait la richesse et la valeur et en créant une échelle de valeur concurrente. Malgré tout, la "reconquête" commence, avec le rachat progressif du quartier par les membres des professions libérales, par les entreprises de services et par les nouveaux entrepreneurs. Pouvoir être propriétaire est un critère important pour les nouveaux acheteurs, mais leur importe aussi l'image de qualité du bâti.

Le quartier qui concentre effectivement les couches les plus aisées de la population est celui des petits immeubles collectifs des années 1960 et des maisons individuelles construites dans les années 1980. Ce sont non seulement les logements les mieux équipés et les mieux entretenus, mais des logements qui, s'ils ne sont pas déjà en propriété individuelle, vont le devenir rapidement, ce qui constitue un patrimoine immobilier important pour la famille. Ce sont les couches sociales privilégiées sous le régime socialiste qui vivent dans ces quartiers : les "ouvriers" y sont plutôt des "ingénieurs" et les "employés" des fonctionnaires ayant fait des études supérieures. Peu envisagent de déménager.

Cependant, la majorité des habitants de Brno vit dans les nouveaux grands ensembles de la périphérie : ce sont des logements typiques des classes moyennes d'ouvriers et d'employés "ordinaires". Même si les occupants se sont, comme nous l'avons vu, "approprié" leur logement, ils n'en sont pas propriétaires du point de vue juridique et auront du mal à se constituer un patrimoine

immobilier. En revanche, leur niveau de vie est très correct : l'équipement des ménages est important, les revenus semblent augmenter régulièrement. Il faut signaler que ce sont des gens jeunes, qui ont la possibilité de réussir dans le système économique actuel. Il leur paraît facile d'augmenter leurs revenus, de façon à épargner pour trouver un autre logement à moyen terme (en fait, une maison individuelle), et ce sont les seuls à véritablement envisager un déménagement. Dans la réalité, les départs sont encore relativement faibles.

Les quartiers plus anciens sont constitués de maisons individuelles dont l'occupant est propriétaire et d'immeubles dont les occupants sont locataires, que le propriétaire soit la ville ou la famille à qui la restitution fut faite. Ces quartiers, les plus hétérogènes du point de vue de la propriété, du type de bâti et de la population, sont aussi ceux qui connaissent l'évolution la plus spectaculaire. C'est essentiellement l'état du bâti qui détermine l'évolution future : les quartiers les plus dégradés sont ceux où les Tsiganes sont les plus nombreux (ce qui est un héritage de l'ancien régime), ce qui constitue un élément répulsif pour la grande majorité des habitants. Aujourd'hui, les propriétaires cherchent à vendre en priorité les immeubles qui leur ont été restitués dans cette zone plutôt qu'à les rénover, ce qui accélère encore le processus de dégradation. Lorsque la part de maisons individuelles est plus forte, ce phénomène est moins visible, mais il n'est pas négligeable.

c) le quartier, un critère de plus en plus important

Dans l'ensemble, les ménages interrogés n'envisagent pas de déménager, quel que soit le quartier où ils logent. Pourtant, les occupants soulignent lors des entretiens qu'ils n'ont jamais "choisi" leur logement : soit ils en ont "hérité" grâce à un membre de leur famille, soit on le leur a attribué. Ils sont habitués à ce système et sont avant tout satisfaits d'avoir un logement, quel qu'il soit. La plupart insiste sur l'impossibilité à trouver un autre logement, à la fois parce que les offres sont rares et les prix élevés. En fait, la part des revenus consacrés au logement est nettement moins importante pour un ménage tchèque que pour un ménage français : elle est de 5% à 15% du budget²⁰. La raison essentielle qui pousse à déménager reste la taille du logement, qu'il soit trop petit ou trop grand.

La catégorie la plus susceptible de créer une différenciation dans l'habitat en fonction du quartier reste les jeunes ménages. En effet, ceux-ci vivent encore souvent chez leurs (beaux-)parents et cherchent un logement : ils constituent l'essentiel de la clientèle des petites annonces et agences immobilières. Ce sont eux qui ont, de plus, les revenus les plus variés : les revenus les plus bas et aussi les plus élevés. On trouve chez eux la volonté de chercher un appartement non seulement en fonction de la taille, mais du type de propriété et du quartier. Ce qui leur paraît idéal est la petite maison individuelle dans un village satellite assez éloigné de Brno pour les moins fortunés, dans les maisons restaurées ou neuves de la périphérie pour les plus aisés. L'habitat en petit immeuble collectif est apprécié également, avec dans ce cas une préférence pour les quartiers qu'ils connaissent et où ils ont vécu : joue alors la proximité avec les parents.

Il n'y a donc pas encore de véritable différenciation sociale visible entre les quartiers, du fait du nombre peu important de déménagements. L'écart entre les revenus semble cependant se creuser et conduire aux premières tentatives de choix de son lieu de résidence en fonction de sa position sociale. La différenciation la plus importante reste cependant, pour le moment, la structure par âge spécifique à chaque quartier.

En revanche, à l'intérieur d'une zone, les différences sociales s'accroissent en fonction du type de propriété. En particulier, le processus de restitution et de transfert en propriété privée, que l'on peut suivre pour l'instant à l'échelle de quelques bâtiments, va probablement s'accroître et s'étendre à l'ensemble du quartier. Les tensions sociales qui apparaissent au sein de l'immeuble²¹ conduisent progressivement à une différenciation entre les quartiers.

²⁰ En revanche, la part consacrée à l'alimentation est très forte, parfois jusqu'à 40% des revenus. De même, les vêtements et l'électroménager sont très chers.

²¹ L'étude, menée par Laurent BAZAC-BILLAUD, de la privatisation d'un immeuble de Prague me semble aller dans le même sens.

3. Nouveaux acteurs et conflits sociaux

c) le logement, révélateur des tensions sociales

Le logement est un élément très révélateur des conflits économiques et sociaux entre les habitants, d'autant plus qu'il est l'objet d'un fort investissement de la part de ses occupants. Les tensions les plus fortes ont lieu dans les immeubles restitués, entre propriétaires et locataires. Elles apparaissent aussi lorsque se pose la question du transfert des logements coopératifs en propriété individuelle ou de la privatisation des logements d'État.

Les conflits entre propriétaires et locataires naissent de leur stratégie différente d'appropriation du logement. Les propriétaires veulent retrouver l'usage du bien qui leur appartient juridiquement, les locataires ne veulent pas perdre le droit au seul logement dont ils peuvent disposer et dont ils ont d'ailleurs le droit d'usage à vie.

La stratégie des propriétaires est simple. Dans un premier temps, ils essaient de faire libérer des logements dans les immeubles qu'on leur restitue occupés "à vie". L'une des solutions est d'avoir un autre immeuble pour reloger ces locataires, afin de libérer au moins un bâtiment. Cela reste exceptionnel. En général, il faut attendre la mort du locataire, car les départs de plein gré sont rarissimes. Ensuite, il reloue, mais, cette fois, les loyers sont libres et les baux faits dans les conditions prévues par le propriétaire. Le manque de logements conduit à une augmentation très forte du prix de tels loyers, alors que ni la qualité du logement ni les conditions d'accès (bail, garanties du locataire) ne sont très bonnes.

L'autre solution est de faire des bureaux dans ces anciens logements. C'est possible dans le centre-ville, plus compliqué ailleurs, car il faut obtenir l'autorisation de la mairie et trouver des entreprises intéressées et capables de gérer financièrement la restauration du bâtiment. Le problème est en effet que, souvent, il faut faire des investissements pour réhabiliter l'immeuble avant sa transformation en bureaux, ce qui nécessite des fonds que les propriétaires n'ont pas.

La pression sur les locataires est dans tous les cas très forte pour le départ. Parfois, l'immeuble n'est pas entretenu, les factures sont impayées : mauvaises volonté ou incapacité de paiement, les deux peuvent se mêler. Les locataires sont, de leur côté, forts de leur droit d'usage et peu disposés à abandonner ce privilège, surtout qu'il est assorti de conditions financières pour l'instant très avantageuses.

Ces deux conceptions cachent des divergences souvent politiques et sociales. Pour simplifier, les propriétaires défendent l'idée d'un marché immobilier libre de type capitaliste, et sont attachés à un patrimoine qui montre l'importance sociale de leur famille avant la guerre, c'est-à-dire dans ce même système capitaliste. Ils défendent donc des valeurs économiques, mais aussi sociales. En face, les locataires sont attachés aux droits qu'ils ont obtenus sous le régime communiste, et veulent conserver le privilège d'un logement presque gratuit. L'intervention de l'État leur paraît naturelle, car elle préserve ce droit. Ils n'ont souvent pas les possibilités financières d'obtenir un autre logement, que ce soit un appartement en location au prix du marché ou une petite maison individuelle. Ils appartiennent à une couche de population dont le patrimoine familial était plus réduit dans l'entre-deux guerres. La réalité est plus complexe, en particulier car les locataires comme les propriétaires ont des revenus très divers : il arrive souvent que le locataire soit aujourd'hui bien plus aisé financièrement que son propriétaire.

D'autres tensions existent, par exemple entre locataires. Elles sont moins fortes et prennent souvent l'aspect d'un "conflit de générations". Ce phénomène est très important quand on sait que les quartiers sont souvent homogènes du point de vue de la structure démographique et que les habitants sont habitués à cette homogénéité. Dans un même immeuble, il arrive souvent que les anciens locataires, assez âgés, ne soient pas satisfaits de l'arrivée de nouveaux locataires, jeunes, qui troublent leur rythme de vie. Ils se sont véritablement approprié l'ensemble de l'immeuble. Les nouveaux locataires, souvent jeunes, ne sont là que pour une courte période, car ils n'ont qu'un bail à court terme (en immeuble restitué ou coopératif). Ils ne s'investissent pas autant dans la vie de l'immeuble, leur situation est transitoire et précaire. Ces tensions sont visibles dans les questions de gestion des

parties communes. Auparavant, il n'y avait guère de problèmes quand l'immeuble appartenait à l'État, chacun participant également au nettoyage et profitant également des espaces communs. Aujourd'hui, la situation est différente, lorsqu'il faut définir les droits et devoirs de chacun.

Ces tensions commencent à apparaître sur la scène publique, avec l'émergence de plusieurs groupes d'intérêt: essentiellement l'association des propriétaires (demandant la dérégulation des loyers) et les coopératives. Les locataires sont peu organisés, il n'existe aucune association de quartier à Brno. De plus, toute une partie de la population, sans logement à soi, n'est guère organisée (les jeunes, les célibataires et divorcés, les étudiants): ce sont les personnes seules, qui ne peuvent profiter de l'attribution des logements comme dans l'ancien système, n'ont pas de patrimoine immobilier restitué et n'ont pas les moyens financiers de louer un petit logement aux prix du marché.

b) stabilité résidentielle forcée ou voulue ?

La très forte stabilité résidentielle de la population n'est pas étrangère, loin de là, à la situation matérielle dans laquelle elle se trouve. S'y ajoutent des raisons plus "sociologiques" ou "psychologiques".

Les héritages du régime socialiste et la situation actuelle concourent à cette stabilité. En effet, obtenir un appartement était un réel parcours du combattant et, une fois reçu, il était "sien" pour presque toute son existence. Seules des circonstances exceptionnelles pouvaient conduire à tenter de l'échanger contre un ou plusieurs autres appartements. Aujourd'hui, chacun essaie de préserver le privilège qu'il a de posséder ou d'avoir l'usage d'un appartement, même peu adapté à ses besoins: les prix "libres" sont très élevés, les possibilités de trouver très faibles. L'émergence d'une différenciation nette dans les revenus n'implique pas non plus de déménagement: la tendance est plutôt à investir ailleurs que dans un logement, par exemple dans une voiture. De même, le faible chômage n'oblige pas à déménager pour trouver du travail ou pour se rapprocher du lieu de travail. Les liens familiaux, assez serrés, vont aussi dans le sens d'une stabilité.

CONCLUSION

La part du secteur public (ancien secteur d'État) dans le parc immobilier est encore très forte: parc coopératif et parc aujourd'hui entre les mains des municipalités. Le passage à la propriété privée se fait très lentement, que ce soit par transfert des logements coopératifs en propriété individuelle ou par privatisation du parc municipal. Le marché de l'échange de logements, accompagné d'un certain type de marché noir, est encore très important. Les héritages pèsent beaucoup sur l'évolution actuelle.

Le phénomène d'appropriation très forte d'un logement d'État par ses occupants est spécifique à la période socialiste. Cette logique s'oppose à celle des propriétaires à qui les biens immobiliers ont été restitués juridiquement, mais qui n'en ont pas véritablement l'usage. Les conflits sont importants et quittent le domaine privé pour apparaître sur la scène publique.

La stabilité résidentielle, qui était elle aussi très importante, continue dans la période actuelle de transition économique et sociale: elle est facilitée par l'absence de chômage et accentuée par les difficultés à obtenir un nouveau logement. Il est cependant difficile de déterminer si elle est cause ou conséquence du développement très réduit et sectorisé du marché immobilier de type capitaliste.

Dans ce cadre, la différenciation sociale et spatiale se fait lentement. Elle est très visible à l'échelle d'un immeuble, peu encore à l'échelle des quartiers. L'âge, le type morphologique et l'état du bâti jouent beaucoup dans le processus de transformation du parc immobilier; s'y ajoute aujourd'hui le type de propriété.

REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUES

MUSIL, Jiří : “Změny městských systémů v postkommunistických společnostech střední Evropy”, *Sociologický časopis*, 1992, 28-4, p. 451-462.

HOROVÁ, Jarmila, **CVIKLOVÁ**, Radoslava : *Longitudinální výzkum sídlišť*, DRUTIS, Brno, 1988, 3 volumes. La seconde phase de l'analyse (1995-1996) est en cours de publication.

FIALA, Josef, **KORECKÁ**, Věra : *Vlastnictví a nájem bytu*, éditions Alba, Prague, 1995, 212 pages.

Sčítání lidu, domů a bytů 1991 [Recensement de la population et du parc de logements], district de Brno, ČSÚ, 1992.

ANNEXES**1. LE PARC DE LOGEMENTS A BRNO**

habitants : 388 000
ménages : 165 880
bâtiments : 36 327
logements : 158 555

source : recensement de 1991

maisons individuelles : 26 160
logements en maisons individuelles. : 30 914
immeubles : 9 357
logements en immeubles : 127 094

source : recensement de 1991

LE PARC MUNICIPAL

bâtiments communaux : 3 787
logements communaux : 54 192
bâtiments susceptibles d'être vendus 1 922
dans une première phase : 500 bâtiments*

estimation d'octobre 1995, lors de la réunion du conseil municipal

*La privatisation votée en février 1996 comporte en fait seulement 142 bâtiments, ce qui représente

- entre 700 et 800 logements.
- 7,3% du parc susceptible d'être privatisé
- 3,7% du parc municipal de bâtiments
- 1,5% du parc municipal de logements
- 0,4% du parc de logements de Brno.