



HAL
open science

Nos sídliště et la politique du logement

Daniela Grabmüllerová, Karel Maier

► **To cite this version:**

Daniela Grabmüllerová, Karel Maier. Nos sídliště et la politique du logement. Cahiers du CEFRES, 1994, Questions urbaines : Prague et ses nouveaux quartiers, 7f., pp.10. halshs-01166870

HAL Id: halshs-01166870

<https://shs.hal.science/halshs-01166870v1>

Submitted on 25 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° 7f, Questions urbaines : Prague et ses nouveaux quartiers

Laurent Bazac-Billaud (Ed.)

Daniela GRABMÜLLEROVÁ, Karel MAIER

Nos sídliště et la politique du logement

Référence électronique / electronic reference :

Daniela Grabmüllerová, Karel Maier, « Nos sídliště et la politique du logement », Cahiers du CEFRES. N° 7f, Questions urbaines : Prague et ses nouveaux quartiers (ed. Laurent Bazac-Billaud).

Mis en ligne en mars 2012 / published on : march 2012

URL : http://www.cefres.cz/pdf/c7f/grabmullerova_1994_politique_logement.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



Nos sídlišťě et la politique du logement

Daniela Grabmüllerová Karel Maier*

I. Les principes de la politique du logement menée par l'Etat

des loyers et des charges liées au logement,

La création d'un système de participation de l'Etat au développement du logement.

Chacun de ces objectifs Peu après les bouleversements politiques et économiques survenus en 1989, des discussions approfondies portant sur l'ensemble des questions relatives au logement se sont engagées au sein des milieux spécialisés comme du grand public. Jusqu'alors le logement, ou plus exactement la construction de logements à grande échelle, était un instrument politique privilégié, à même de démontrer tout ce que le parti au pouvoir faisait pour la population. Puisque tout le monde habite quelque part, pratiquement tout un chacun comprend les problèmes du logement et désire s'exprimer à ce sujet. Dans un Etat qui s'éveille progressivement à la démocratie et où la censure a enfin disparu, ce débat peut, au travers des médias, se diffuser et se diversifier. Il était évident, quelques mois après 1989, que des transformations radicales se produiraient rapidement dans la conception de la promotion immobilière, dans les méthodes de détermination des loyers et de financement, et dans le régime de propriété des immeubles.

Dès 1990 furent adoptées les lois dites de restitution, qui définissaient les méthodes de base du transfert d'une part importante du patrimoine de l'Etat au secteur privé. Dans le domaine de l'immobilier, cela signifiait restituer de nombreux immeubles de location à leurs anciens propriétaires ou à leurs descendants. Dans la majorité des cas (il y a bien sûr des exceptions), cela concernait des bâtiments très délabrés, dont l'entretien le plus élémentaire n'était plus assuré depuis 40, voire 50 ans, et quelquefois des bâtiments menaçant de tomber en ruine. Certains immeubles, confisqués il y a plusieurs décennies parce que leurs propriétaires ne disposaient pas des moyens financiers nécessaires aux travaux de rénovation, par exemple au ravalement, qui leur étaient imposés, furent restitués sans que jamais ces travaux n'aient été effectués. Les loyers, gelés depuis trente ans, ne permettent pas de couvrir les frais de rénovation. Aussi, de nombreuses personnes s'empressèrent de vendre leurs propriétés, en général à des firmes disposant de moyens importants et de capital étranger.

C'est en connaissance de cause que le gouvernement adopta, en mai 1991, une conception globale de sa politique du logement, qui détaille l'ensemble des mesures nécessaires à :

La transformation du régime de propriété,

La normalisation juridique des relations entre locataires et propriétaires,

La libéralisation progressive se réalise progressivement, avec des résultats, une portée et une compréhension de l'opinion publique variables selon les cas.

Quelques données de base pour une réflexion sur la politique du logement dans notre pays

Nombre d'habitants :	10.302.000 (dont 53 % d'actifs)
Nombre de ménages disposant d'un logement propre :	3.726.000
Nombre de ménages "recensés" :	4.052.000
Nombre de ménages ne disposant pas d'un logement propre :	~ 300.000
(Donc près de 9 % des ménages partagent leur appartement: l'expérience prouve qu'environ 3 % des ménages partagent leur appartement "de gré", les autres subissent donc une cohabitation "forcée", qui n'est pas sans provoquer de multiples problèmes.)	
Déficit en logements :	~170.000
Nombre de logements pour 1000 habitants :	360
<i>à titre de comparaison :</i> Danemark 471; France 472; Allemagne 425; Grande-Bretagne 417	
Superficie moyenne des logements :	45,9 m ²
<i>à titre de comparaison :</i>	Allemagne 102 m ² ; Suède 91 m ²
Superficie moyenne des pièces d'habitation :	14 m ²
<i>à titre de comparaison :</i>	Allemagne 21 m ² ; Danemark 22 m ²
Age moyen du parc immobilier :	55 ans
Age moyen des maisons d'habitation :	57 ans

Structures de l'habitat

1. Logements situés dans des immeubles privés :	1.892.000 (50,8 %)
<i>dont</i>	
a) maisons d'habitation :	1.501.000 (40,3 %)
habitées par leur propriétaire :	1.436.000 (38,5 %)
en location :	65.000 (1,8 %)
b)logements situés dans des immeubles de location :	391.000 (10,5 %)
habités par leur propriétaire :	56.000 (1,5 %)
en location :	335.000 (9,0 %)
2. Logements privés :	31.000 (0,8 %)
3. Logements municipaux :	877.000 (23,5 %)
4. Logements de l'Etat :	158.000 (4,3 %)
5. Logements situés dans des immeubles en copropriété :	764.000 (20,5 %)
6. Autres et inconnus :	4.000 (0,1 %)

Total 3 726.000 (100,0 %)

Logements habités par leur propriétaire : 40 %

Logements en location : 60 %

Ces trois dernières années, le nombre de logements mis en chantier a considérablement baissé. En 1991, il n'atteignait que 18 % de son niveau de 1990. En 1992 ce taux ne dépassait pas 14 %. Aujourd'hui cette chute se confirme et, à l'exception des pavillons, la construction de logements s'est pour ainsi dire pratiquement arrêtée. Simultanément, le phénomène de disparition de logements se poursuit au rythme de presque 30.000 par an. Les raisons en sont diverses. Le cas le plus commun est la transformation de maisons de province en résidences secondaires. A Prague, cela concerne surtout des appartements classés insalubres ou reconvertis, par exemple en bureaux. La plupart ne seront jamais rendus à leur usage premier (l'exception confirmant la règle). Certaines personnes soutiennent que les résidences secondaires dissimulent une réserve massive de logements. Je ne partage guère cette opinion, à mon avis irréaliste. En outre le phénomène tchèque des résidences secondaires n'est pas une exception dans le contexte occidental, et bon nombre de pays connaissent un taux de résidences secondaires par ménage plus élevé que la République tchèque.

A Prague, la situation a toujours été critique. La crise du logement y perdure pratiquement depuis la fin du dix-neuvième siècle. Mais malheureusement, tous les chiffres disponibles sont là pour le démontrer, le nombre total de logements reste bas et les capacités de logement s'aggravent par rapport aux pays industriels voisins. (Il existe bien entendu des ménages qui "détiennent" plusieurs appartements, dont ils n'usent pas entièrement, mais à mon avis cela ne concerne pas un pourcentage très élevé de l'habitat pragois 3 % tout au plus, et surtout dans le centre de Prague). Ce déficit a provoqué par le passé un vaste effort de construction de *sídlisté*, mais étant donné le mauvais entretien de l'ensemble du parc immobilier, il n'en a pas résulté une croissance importante du nombre de logements. C'était surtout insuffisant pour satisfaire les besoins réels d'une population pragoise en augmentation, du fait de l'immigration de personnes arrivées de province.

La disparition de logements n'épargne bien sûr pas les pays industrialisés; en moyenne lorsque 100 logements neufs apparaissent, 16 autres, plus anciens, disparaissent. Les spécialistes prévoient que ces pertes devraient malheureusement rester élevées ces prochaines années à Prague, notamment parce que les propriétaires reconvertisent leurs immeubles d'habitation en surfaces commercialement plus rentables, surtout dans le centre de la ville.

Voici une brève évaluation des futurs besoins en logement pour l'ensemble de la République tchèque:

Si nous partons de l'hypothèse que 96 % des ménages recensés auront un appartement qui leur soit propre en l'an 2010 (contre 95 % actuellement) et si nous incluons dans notre calcul (que je ne reproduis pas ici dans son intégralité) le phénomène de disparition de logements et les retombées de la hausse aiguë du taux de croissance naturel au début des années soixante-dix (les enfants nés à cette époque sont maintenant adultes et cherchent à acquérir leur autonomie), nous parvenons à des conclusions très alarmantes.

Il faudrait bâtir chaque année environ 50.000 logements pour stabiliser la situation présente, sans qu'il n'y ait ni augmentation du nombre de logements disponibles ni création de réserves de logements. A titre de comparaison, 8.500 logements ont été mis en chantier en 1993.

Autrement dit, pour que la République tchèque atteigne un taux de 400 logements pour 1000 habitants en l'an 2000, il faudrait bâtir avant cette date près de 200 000 logements.

Cependant, étant donné les conditions actuelles, aucun promoteur ne s'aventure dans la construction immobilière. Le bâtiment ne propose que des pavillons, à des prix de l'ordre de quelques millions de couronnes. Paradoxe premier, il existe un véritable gouffre entre le prix de revient de la construction immobilière et les revenus qu'elle est susceptible de rapporter. Les nouvelles dispositions juridiques ont libéralisé les conditions de location des logements neufs, lorsqu'ils sont construits exclusivement sur la base de capitaux privés. Dans les faits, la clientèle intéressée par ces offres se recrute parmi la couche de population la plus aisée, celle qui aurait les moyens de financer elle-même la construction de son logement. Il n'existe pas de catégories de prix accessibles à ceux qui ont le plus besoin de se loger, c'est-à-dire les jeunes couples, éventuellement avec enfants.

Les coûts de la construction, en hausse constante, se chiffrent aujourd'hui entre 8.000 et 10.000 couronnes le mètre carré (dans une habitation en panneaux préfabriqués, sans compter le terrain ni les infrastructures). Avec des charges d'entretien minimales de 2,5 % par an et sans tenir compte de l'éventuelle marge de profit, le loyer de base évolue entre 200 et 250 couronnes par mètre carré et par an. Or, les dispositions actuellement en vigueur fixent les loyers réglementés à 72 couronnes par mètre carré et par an, soit en gros le tiers du montant nécessaire. Cette disproportion est à l'origine de difficultés insurmontables pour le parc immobilier existant. La construction bénéficiait auparavant de coûts très peu élevés, mais les charges d'entretien doivent être régulées selon les tarifs actuels, ce qui engendre des situations paradoxales, où l'ensemble des loyers perçus dans un immeuble pour une année ne suffit pas à payer le gérant, à régler l'assurance ou à repeindre les escaliers et les couloirs. Les détériorations dues au manque d'entretien sont évaluées à plusieurs milliards de couronnes pour l'ensemble de la République. Dans l'immédiat, l'alignement des loyers sur leur prix de revient économique n'est pas favorisé par la situation financière des ménages, dont une majorité se retrouverait subitement dans l'impossibilité d'assumer ses dépenses de base.

Le problème rejoint celui de la structure des dépenses des ménages. Par rapport aux occidentaux, les ménages tchèques consacrent une part plus importante de leurs revenus à des postes indispensables, tels que la nourriture, les besoins en produits ménagers, etc. Dans les pays industrialisés, les ménages consacrent environ 25 %, exceptionnellement 30 % de leurs revenus, à leurs dépenses de logement.

La majeure partie des ménages tchèques bénéficie d'un salaire supérieur de plus de moitié au revenu minimal. Ainsi le revenu mensuel moyen net des ménages se montait en 1993 à près de 15.000 couronnes (soit 2,3 fois le salaire minimal pour un couple avec deux enfants, fixé cette même année à 6.350 couronnes). 18 % des ménages et 4,5 % seulement des familles avec enfants se situent au-delà de ce niveau.

Le ministère de l'Economie, en charge de la politique du logement, s'appuie sur de nombreux travaux de recherche fournis par les institutions spécialisées, notamment l'Institut de recherche en construction et en architecture (VUVA), le Terplan et l'Institut de technique et de construction, qui rassemblent non seulement des données statistiques de base mais élaborent également des prévisions dans les domaines les plus divers. C'est à partir de ces sources que le département de la politique du logement élabore des propositions de mesures, lesquelles sont souvent l'objet de confrontations d'opinions assez vives entre les représentants de certains groupes, par exemple l'Union des locataires et l'Union des propriétaires.

Le gouvernement a abordé la question du logement pour la dernière fois en janvier 1993 et s'est fixé alors de nombreuses tâches dont le but était de rapprocher progressivement

l'immobilier des conditions du marché, de manière à ce que les retombées sociales restent acceptables. Afin de vivifier la construction immobilière, le gouvernement a préparé des programmes de soutien au bâtiment et au logement, qui délimitent les conditions de l'intervention de l'Etat dans ces domaines. Dans le cadre du budget 1994, le Parlement a accordé 6,2 milliards de couronnes au logement, dont 500 millions de couronnes assignées à la remise en état et à la modernisation du parc immobilier. Les aides financières seront proposées sous forme de crédits sans intérêt aux communes, qui pourront les utiliser à leur gré pour leur propre patrimoine, ou les prêter à des conditions avantageuses à des propriétaires privés. Les communes continueront vraisemblablement la privatisation de leur patrimoine immobilier (elles devraient conserver environ 20 % des logements, ce qui constitue la base d'une politique de logement social). Les revenus de cette privatisation devraient être réinvestis dans le domaine immobilier. Ces aides, certes limitées mais du moins concrètes, seront accordées aux cas les plus urgents de délabrement.

La mise en place d'un système de soutien de l'Etat au logement est envisagée pour 1995. Il comprendra de nombreuses formes d'aides directes et indirectes, telles que subventions ou garanties de l'Etat sur les emprunts, prêts hypothécaires, exonérations et dégrèvements fiscaux. Ces derniers temps, la discussion sur les prêts hypothécaires a beaucoup progressé, et nous espérons qu'elle pourra se concrétiser dès l'année prochaine. Il est de même nécessaire d'adapter l'ensemble des dispositions juridiques (par exemple il est actuellement impossible de garantir un prêt par un immeuble en construction, il est nécessaire de donner en acompte à la banque un autre bien immobilier), mais le travail dans ce domaine ne fait que commencer.

Un tiers de la population habite aujourd'hui dans des *sídlíště*. A Prague, ce taux grimpe à 40 %. Certains architectes ont proposé la destruction pure et simple de ces grands ensembles. La démolition de quelques immeubles est envisageable, mais pas la liquidation massive des *sídlíště*, et cela en raison des phénomènes susmentionnés (le déficit absolu en logements, la stagnation de la construction immobilière, etc.). La question des *sídlíště* est inéluctablement liée à la politique du logement dans la conception la plus large du terme, et j'ajouterais, que l'avenir des *sídlíště* est en lui-même un problème bien particulier dans ce cadre global. C'est pourquoi nous nous sommes entendus afin que les spécialistes chargés de cette question la présentent, à part, cette année au gouvernement et attire son attention sur les problèmes des *sídlíště* dans toutes leurs implications. Certaines considérations économiques ont conduit à propager une opinion fort dangereuse, selon laquelle les *sídlíště* seraient les emplacements prédestinés pour les logements sociaux les moins chers, et que le départ spontané des ménages les plus riches vers des appartements "meilleurs" transformerait ces ensembles en zones de logements sociaux. Toutes les expériences étrangères montrent que cette ségrégation, une solution apparemment plus économique, s'avère, dans les faits, bien plus coûteuse, non seulement à cause des problèmes sociaux qui en découlent, mais aussi pour des raisons purement économiques, comme l'accroissement des dépenses de police.

Nos collègues et amis occidentaux nous ont mis en garde contre l'éventuelle désertification des centres villes et leur transformation en zones résidentielles habitées exclusivement par les plus riches, mais nous mettent en garde aussi, et avec insistance, contre la transformation des *sídlíště* en "slums". Le marché de l'immobilier, laissé à lui-même, a naturellement tendance à reproduire ces deux phénomènes. Il convient de les contrer tous les deux, et ce, par les moyens les plus divers; cela passe par l'intervention de l'Etat comme des administrations locales, ces dernières étant à l'écoute des initiatives des habitants.

II.

Le phénomène des sídliště

Dans l'ensemble du monde occidental, la construction de grands ensembles découlait de considérations idéologiques identiques, et la cité a conservé des caractéristiques communes où qu'elle se soit développée. A la base du concept des cités résidait la volonté d'offrir aux plus larges couches possibles d'une population urbaine en constante augmentation des appartements dignes de ce nom, hygiéniques, économiques (et écologiques), c'est-à-dire des logements totalement différents de l'habitat de la majorité des citadins des agglomérations industrielles du XIXème et de la première partie du XXème siècle. Des générations de théoriciens et d'urbanistes se sont attelées à la définition des critères de base de ces logements. Il était évident que ce problème ne pouvait être résolu sans l'intervention de l'Etat, qui seul avait les moyens et les instruments nécessaires à sa réalisation. La majeure partie de la population ne pouvait, sans une organisation et un financement extérieurs, aspirer à un logement correct. Tous les Etats ont peu à peu considéré le logement comme un besoin social.

Résultat d'une évolution théorique, politique et économique de longue durée, la construction de cités se caractérise par les constantes suivantes :

L'uniformisation, la standardisation et les autres procédés qui accélèrent la construction, mais qui répondent aussi à une demande sociale d'égalité dans le logement compris comme un besoin social de base;

La séparation (en zones) des fonctions d'habitat et de production, et la promotion des espaces verts comme environnement hygiénique.

L'ordonnancement urbanistique des cités se différencie du profil de la ville occidentale "classique". Nous essaierons de dégager une brève caractéristique de ces différences et d'évaluer à quel point elles font obstacle à l'intégration des cités dans l'environnement urbain :

Une monotonie et une répétition conduisant à l'ennui. Cependant ce phénomène se signale pour tous les ensembles de bâtiments nouvellement construits, y compris naguère pour nos villes, aujourd'hui classées monuments historiques; les phases de développement à long terme atténuent cette uniformité première;

Des espaces ouverts, ce qui est une réaction naturelle au "claustrophobie" des quartiers ouvriers du XIXème siècle et un besoin compréhensible d'une population d'origine campagnarde. Le principe en lui-même des espaces ouverts ne doit pas être considéré comme indésirable, c'est plutôt une question d'habitude, de mesure et de qualité des projets. Par ailleurs, il est plus facile de refermer un espace ouvert que le contraire;

Le "caractère définitif" de l'architecture et de la construction, tribut payé à l'assurance hypertrophiée d'ingénieurs simplifica-teurs: dans ce domaine également il existe un parallèle avec les ensembles érigés dans le passé, mais le problème est d'une toute autre dimension étant donné l'étendue et le nombre des cités et des grands ensembles;

L'unicité de fonction. Le problème ne tient pas d'ailleurs tant dans cette unicité que dans la dimension de ces ensembles mono-fonctionnels. Sa résolution risque d'être ardue

et de demander du temps, même si dans ce domaine l'évolution de nos *sídlíště* appelle plutôt à l'optimisme.

Il est permis de déduire des parallèles historiques que le temps valorisera ce qui est positif dans les *sídlíště* (et dont peut-être nous n'avons pas encore conscience aujourd'hui) et modifiera ce qui est préjudiciable. Le problème des cités, en tant que formes urbanistiques spécifiques, ne tient pas à leur nature mais plutôt à leur utilisation de masse sur une période relativement courte après leur apparition.

En Amérique du Nord et en Europe occidentale, le problème majeur des cités provient de la dégradation incessante de leurs structures sociales. La spécificité de leurs formes urbanistiques est sans aucun doute en cause, mais ne saurait être considérée d'emblée comme cause unique ni même décisive. A titre de contre-exemple, certains représentants de la classe moyenne logent dans des grands ensembles quand bien même il existe une offre de logements de qualité.

Nos *sídlíště*

Nos *sídlíště* se différencient de leurs équivalents occidentaux par le retard de 10 à 30 ans de "la période des cités" (le début de la période étant significativement moins décalé que la fin) et surtout par leur prédominance: pendant une trentaine d'années c'était pratiquement la seule forme existante de construction de logements urbains. C'est pourquoi la problématique des *sídlíště* en République tchèque se situe dans une autre échelle de temps (et dans d'autres conditions politiques, économiques et sociales) et se révèle beaucoup plus importante que dans d'autres pays.

Il est intéressant de suivre l'évolution des principaux torts attribués aux *sídlíště* durant ces trois décennies. Dans les années soixante on critiquait leur inachèvement et l'insuffisance de leur équipement, dans les années soixante-dix, leur monotonie et le déficit de services; c'est seulement dans les années quatre-vingt que s'imposa l'opinion générale que le concept même de *sídlíště* était mauvais. L'opinion publique suit celle des spécialistes, comme cela arrive souvent, avec un décalage de cinq à dix ans.

Nous pouvons extrapoler l'opinion générale au sujet des *sídlíště* dans un avenir proche à partir des jugements prédominants développés dans les médias. Les *sídlíště* seront considérés comme le lieu d'habitation de ceux qui ne peuvent rien s'offrir d'autre. La stratification sociale irréversible de l'habitat, caractéristique première de sociétés favorisant l'individualité et les droits des particuliers, amènera une rapide dégradation des *sídlíště* en tant que milieu social. Le mythe depuis longtemps propagé de *sídlíště* en proie à la délinquance et à la ségrégation sociale se concrétisera dans les faits. Nous trouverons alors notre place au sein des pays européens standards.

Ces prévisions sont-elles admissibles, ou même réalistes, dans un pays où près de 30 % des habitants, 40 % dans la capitale, vivent dans des cités? La différenciation des standards de logements (inévitabile et revendiquée) conduit-elle inéluctablement à la stratification sociale (redoutée) de quartiers entiers? Combien le secteur public devra-t-il dépenser pour garantir le maintien des conditions élémentaires de la vie sociale de ceux qui resteront dans les cités, par exemple leur sécurité? Où se situeront les sites d'habitat

individuel pour ceux qui quitteront les cités? Quelles charges d'infrastructures et de transports représenteront-ils pour le service public? Quelles seront les coûts pour la collectivité de l'existence en parallèle de *sídlíště* "sur le déclin" et de nouveaux quartiers?

Il existe de part le monde toute une palette de traitements applicables aux cités, de la destruction pure et simple à l'amélioration progressive, qui ne porte pas atteinte aux grands principes de leur architecture ou de leur construction. C'est à nous de chercher notre voie, mais nous devons avant tout considérer quelles attitudes et quelles politiques étaient valables en Occident selon les étapes de l'évolution du logement, et prendre conscience de la situation dans laquelle nous nous trouvons. Nous devrions aussi prendre conscience de l'atout premier de nos *sídlíště*: ils abritent toutes les couches de la société, et même la disproportion démographique initiale a tendance à s'estomper. Les politiques du logement de l'Etat mais aussi des communes, doivent s'appuyer sur ces faits. Il est indiscutable que les *sídlíště* nécessitent des investissements importants, s'ils doivent survivre moralement et physiquement. Ce dont ils auront certainement plus besoin (et qui est autrement plus exigeant), c'est de retrouver une image positive et de convaincre ses habitants qu'ils ne sont pas "marginalisés". La critique sans concession des *sídlíště*, attitude courageuse dans les années soixante-dix, est devenue un lieu commun dans les années quatre-vingt et peut devenir dans les années quatre-vingt-dix la pire des attitudes à adopter envers le logement, si des actions réelles et concrètes ne sont pas entreprises pour leur amélioration rapide.

En guise de conclusion, je me permettrai d'insister sur quelques questions que j'estime pertinentes pour une politique du logement dans les *sídlíště*:

Où sont les limites supportables de la stratification sociale? Pouvons-nous respecter ces limites sans contraindre le cours naturel de ce phénomène?

Quelle est la période d'intervention la plus judicieuse: maintenant, lors de l'apparition des problèmes sociaux, ou bien lorsque ces problèmes se décanteront?

Dans quelles mesures pouvons-nous nous attendre à une régénération spontanée des *sídlíště*? Faut-il la soutenir au moyen des instruments de la politique du logement? Faut-il l'initier?

Serait-il conseillé de différencier les *sídlíště* en fonction de leur viabilité et d'en tenir compte dans la politique du logement (par exemple dans la politique de crédit des banques, s'il est de l'intérêt de l'Etat de l'influencer)?

* Traduction Frédéric Bègue