



HAL
open science

Le logement, témoin de l'histoire de la Pologne

Miléna Boisseau

► **To cite this version:**

Miléna Boisseau. Le logement, témoin de l'histoire de la Pologne. Architecture, aménagement de l'espace. 2017. dumas-01529173

HAL Id: dumas-01529173

<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-01529173>

Submitted on 30 May 2017

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.



Distributed under a Creative Commons Attribution - NonCommercial - NoDerivatives 4.0 International License



LE LOGEMENT, TÉMOIN DE L'HISTOIRE DE LA POLOGNE

Miléna Boisseau - mémoire de master - ensanantes 2017

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

LE LOGEMENT, TÉMOIN DE L'HISTOIRE DE LA POLOGNE

Miléna Boisseau - mémoire de master

Sous la direction de Marie-Paule Halgand

Domaine d'étude : Architecture contemporaine, cultures,
pratiques, critiques

École Nationale Supérieure d'Architecture de Nantes
janvier 2017

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

Remerciements

Merci à

Marie-Paule Halgand, ma directrice de mémoire

Roman Rutkowski, professeur à la faculté d'architecture de Wrocław

Magdalena Nawrocka, étudiante en architecture à Wrocław et à Nantes pour l'année

Antoine Boisseau, fin correcteur de ce mémoire

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

Préambule

Mon désir de travailler sur le sujet du logement en Pologne est né de constats et d'interrogations suite à mon installation à Wrocław. J'ai remarqué dès mon arrivée que de nombreux immeubles n'étaient pas entretenus, et manifestaient un certain état de délabrement.

Ensuite, lors de ma recherche de logement j'ai eu beaucoup de difficultés à trouver une location. Aussitôt qu'un propriétaire publiait une annonce, des dizaines de potentiels occupants venaient faire des visites et ainsi les appartements étaient très vite indisponibles. Aussi, la majorité des annonces concernait soit des chambres à partager, soit l'occupation du salon en tant que chambre, ou bien souvent les deux. Plus tard, au fil de mes rencontres je me suis aperçue que ces cas de figure sont très fréquents en Pologne, au moins pour les étudiants.

Cela m'a questionné sur la suffisance de l'offre sur le marché, et comment celui-ci était régulé. Par ailleurs, les résidences étudiantes proposées sont des dortoirs où une chambre est commune pour deux ou trois personnes, une salle de bain pour 10 et une cuisine pour 60. Cette organisation n'existe plus en France depuis longtemps et les anciennes résidences ont été rénovées, alors que les dortoirs que j'ai visité sont assez insalubres. A côté de cela, il existe par exemple des centres commerciaux flamboyants neufs, qui témoignent d'une dynamique économique.

Je me suis donc interrogée sur les raisons de cette situation intervenant dans une grande ville de Pologne, comparable à Nantes, avec un fort taux d'étudiants et de jeunes actifs. J'ai cherché à savoir si cette situation était valable seulement pour les étudiants, et si elle relevait d'une spécificité liée à la ville de Wrocław en particulier ou bien à l'ensemble du pays.



Fig.1 balcons soutenus par des échafaudages, Wrocław



Fig.2 rue Świdnicka, Wrocław



Lors de ma découverte de la ville, j'ai remarqué que celle-ci est très étendue, et qu'il existe d'immenses espaces libres entre les quartiers périphériques. Ceux-ci ne sont rattachés ni entre eux ni au centre-ville, ce qui démontre un manque de cohésion urbaine. De plus, les formes architecturales sont diverses et semblent être juxtaposés les unes aux autres, sans cohérence globale.

Dans l'hyper centre, les bâtiments ont été reconstruits à l'identique de leur forme d'avant la guerre et sont bien entretenus. Autour et en centre-ville, quelques immeubles historiques n'ont pas ou très peu été rénovés, on peut toujours voir des impacts de balles sur certains. Finalement, la plupart des immeubles d'habitation datent de l'après-guerre et sont dans un faible état d'entretien. Par exemple, beaucoup de balcons sont arrachés ou tiennent grâce à des échafaudages en bois. Puis en périphérie on observe de grands ensembles de barres et tours tels qu'ils existent en France, construits dans les années 60 à 80. Quelques quartiers d'habitation datent cependant des années 20-30 et sont organisés sur le modèle de cités jardins. Globalement, la maison individuelle est absente du paysage architectural de Wrocław.

Les nouvelles opérations en cours de construction semblent posées au coup par coup sur les nombreux terrains vacants du centre-ville. Par ailleurs, l'étalement urbain n'a jamais stoppé, et d'autres ensembles continuent à être érigés en périphérie alors qu'il reste de l'espace en ville. De grandes bâches sur les échafaudages vantent un logement idéal, offert par des promoteurs privés qui semblent financer la grande majorité des constructions.

La situation actuelle des logements paraît être héritée des années 20-30, correspondant à l'âge du bâti le plus ancien que l'on peut observer. Ainsi j'ai analysé, depuis cette époque, comment la construction et la gestion des logements ont été impactées par les différents épisodes historiques qu'a connus la Pologne.

< Fig.3 Rue Kazimierza Wielkiego, Wrocław

Introduction

Pour répondre à ma problématique, je me suis intéressée au contexte historique de la production des différentes formes d'habitat, de leur positionnement dans la ville et leur entretien, à Wroclaw et plus globalement en Pologne. Je me suis cantonnée à l'histoire des villes, le développement en campagne ayant suivi des logiques très différentes et ne présentant que des habitations privées.

Pour commencer, la ville de Wroclaw a un passé peu ancien avec la Pologne puisqu'elle n'en fait partie que depuis la réorganisation des territoires à fin de la Seconde Guerre Mondiale. Avant cela la ville était allemande et portait le nom de Breslau. Son histoire est donc à relier jusqu'en 1939 aux logiques de développement urbain mises en place en Allemagne. Toutefois ces logiques sont similaires en Pologne puisqu'elles ont constitué un modèle pour les architectes. Ainsi, dans les années 20-30, la Pologne est plutôt à la pointe en Europe, notamment dans le domaine des arts avec l'avant-garde polonaise.

Ensuite, le contexte de la Seconde Guerre Mondiale a fait stopper cette période d'innovations architecturales. Au contraire, le régime nazi a censuré le mouvement moderne et fait fuir les artistes et architectes. Les affrontements et les bombardements ont entraînés beaucoup de destructions cependant qu'il n'y avait aucune construction neuve. Après la guerre, Wroclaw et sa région ont été rattachées à la Pologne, alors placée sous le contrôle soviétique. Le pays était ravagé, les villes nécessitaient un lourd programme de reconstruction. Celui-ci a été entravé par la politique mise en place par Staline puisque la table rase lui permettait de construire selon une nouvelle architecture exaltant l'image de son pouvoir. Cependant toute l'économie était tournée vers les industries lourdes, et la production de logements a été relayée au second plan, faisant persister la pénurie. Les seules constructions étaient implantées en périphérie des villes, dans des grands ensembles qui n'étaient pas reliés aux infrastructures de la ville. Les bâtiments étaient réalisés à la va-vite avec des matériaux médiocres. Ceux-ci n'étant pas durables, et les polonais n'ayant pas les moyens de les rénover, ils sont aujourd'hui un héritage plutôt problématique.

A la chute de l'URSS, la Pologne s'est tournée vers une économie libérale, en rupture totale avec l'ancien régime. La logique d'attractivité des investisseurs privés a primé dans les décisions politiques. La construction de logements est répartie petit à petit, mais avec un laisser-faire des municipalités qui a mené à un étalement urbain toujours plus fort. L'état a misé sur le secteur privé pour couvrir l'ensemble de la demande en logements. Les classes sociales les plus défavorisées n'ont cependant pas réussi à se loger convenablement dans ce circuit, et la mise en place d'un marché public régulé a été nécessaire. Celui-ci prend la forme d'offices gérés par les communes, mais qui restent des acteurs marginaux du fait d'un manque de subventions. Par ailleurs des coopératives de logement existent depuis les années 20 en Pologne. Elles aussi ont subi des changements au fil des différentes emprises politiques. Aujourd'hui, avec la domination du libéralisme, elles ont tendance à toutes être dédiées à de l'accèsion à la propriété.

La Pologne, après des années de transition vers une démocratie libérale, est finalement entrée dans l'Union Européenne en 2004. Le pays trouvera-t-il la réponse à ses problèmes de logements dans les aides et réglementations européennes ? L'Union Européenne a-t-elle vocation à régler la crise du logement qui touche aujourd'hui tous les états membres ?

L'histoire tumultueuse de la Pologne a laissé en héritage une construction urbaine et architecturale chaotique. Cette construction a été maniée brutalement selon les idéologies imposées aux différentes époques, parfois en rupture totale les unes avec les autres. C'est ce qui explique la sensation de villes fragiles, car sans cohérence dans leur développement.

SOMMAIRE

PARTIE 1 - ANNÉES 20-30, PRÉSOCIALISME

1 / Création de modèles de logements pour une société moderne et égalitaire

- Le Werkbund et l'avant-garde architecturale p.17
- WUWA p.19
 - Construction urbaine fonctionnaliste
 - Des prototypes expérimentaux issus de théories architecturales
 - Des modèles dans la lignée des grands maîtres de l'ensemble

2 / La mise en pratique des modèles développés

- Les osiedles sociaux : idée urbaine d'unité de voisinage p.29
- SEPOLNO p.31
- Les coopératives et le début du logement social p.32

PARTIE 2 - APRÈS-GUERRE, RÉGIME SOCIALISTE 1945-1989

1/ Le logement pour le contrôle d'une masse et l'exaltation de l'image du pouvoir

- Reconstruction et nationalisation des logements p.37
- Le réalisme socialiste, un style architectural à l'image du régime totalitaire p.38
- NOWA HUTA p.41

2/ Le logement au service d'une idéologie et d'une propagande 1956-1980

- L'importation du modèle des grands ensembles à l'Est p.42
 - Organisation urbaine décousue
 - Organisation intérieure médiocre
- Le retour du coopératisme polonais p.46

3 / Les églises symbole d'espoir et de rébellion

- Une religion motrice de la lutte contre le régime soviétique p.49
- Des échappatoires à la morosité des grands ensembles p.51

PARTIE 3 - L'APRÈS SOCIALISME

1/ D'une ingérence dictatoriale à un désengagement total de l'état

- Fin de la domination, droit individuel à disposer de sa propriété retrouvé p.55
- L'héritage d'un bâti existant en piteux état p.58

2 / Une faiblesse urbaine persistante sous une politique du laisser-faire p.60

3 / Le libéralisme, une nouvelle forme de domination

- Des constructions qui peinent à émerger p.62
- Insertion de la Pologne dans la tendance européenne du libéralisme p.68

PARTIE 4 - L'ADHÉSION À L'UE EST-ELLE LA SOLUTION FACE À L'INCAPACITÉ DE L'ÉTAT POLONAIS À RÉGULER SES LOGEMENTS ?

1/ Le logement social défini comme levier face à la crise

- Instabilité du secteur du logement : une situation globale à toute l'Europe p.71
- Le logement social, seule issue pour un nombre croissant de personnes p.72

2/ La mission du logement social limitée au niveau européen p.73

3 / Les politiques de l'Union Européenne en pratique

- Une répartition biaisée des subventions p.77
- Un manque de cadres en matière urbaine p.79

CONCLUSION - ENTRE HÉRITAGE DE PRATIQUES DÉPASSÉES ET REMÉDIATION

- WUWA 2 p.83
- Un enseignement de l'architecture qui reflète la pratique actuelle
- Des perspectives d'amélioration dans les programmes locaux ? p.87

DANS LE MONDE

1907

Création du Werkbund

1918

Fin de la 1^{ère} GM

1922

Début de l'URSS

1933

Hitler devient chancelier
Fermeture du Bauhaus

1949

Apogée du stalinisme

OSIEDLES SOCIAUX

1929

Exposition WUWA à Wroclaw

1939

Invasion de la Pologne

1918

Indépendance de la Pologne

LE LOGEMENT

1921

Début du logement
coopératif

1945

Nationalisation des logements

EN POLOGNE

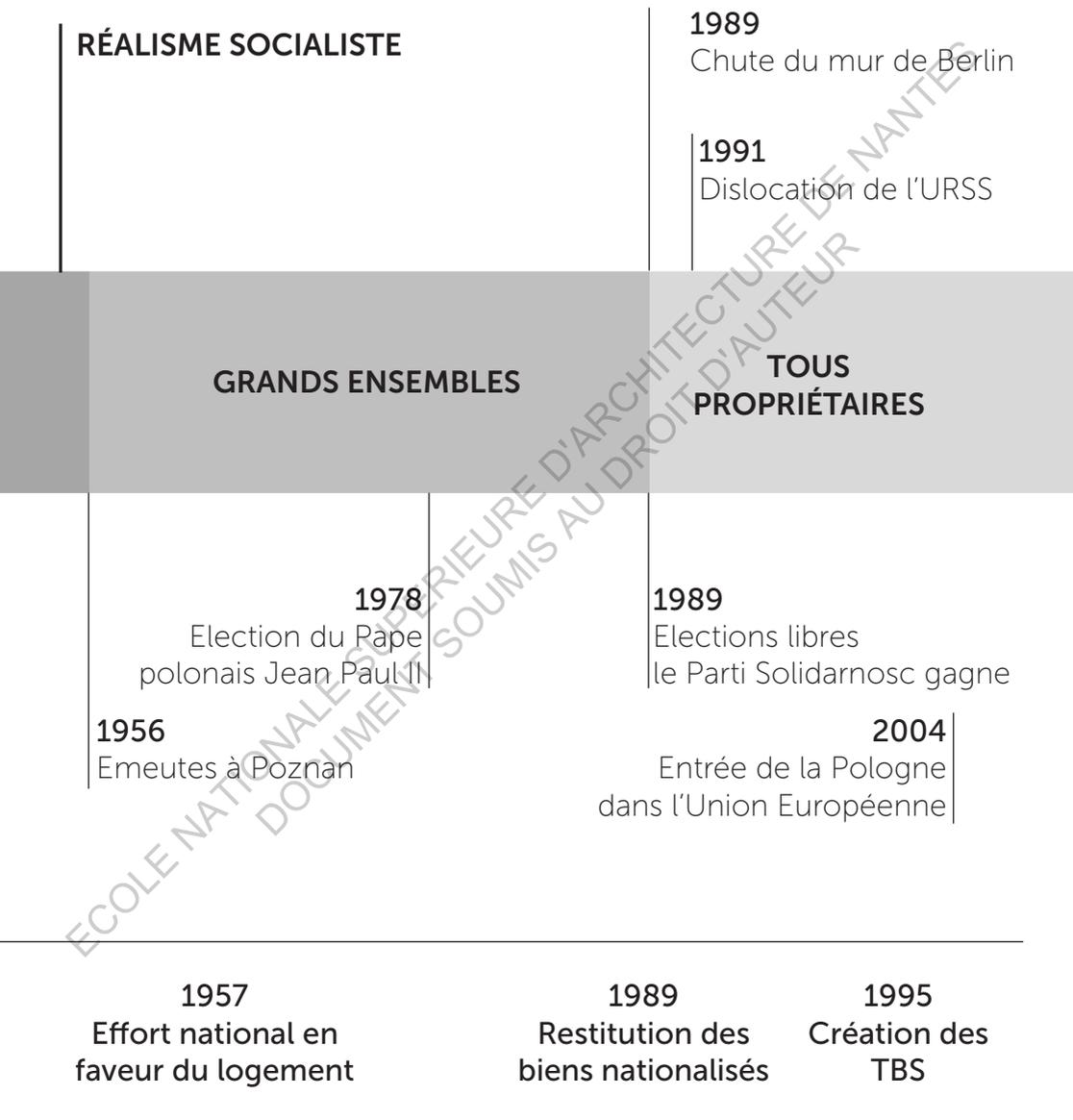


Fig.4 Evènements relatifs à l'histoire de la Pologne du début du 20^e s. à nos jours

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

PARTIE 1 : ANNÉES 20-30, LE PRÉSOCIALISME

1 / Création de modèles de logements pour une société moderne et égalitaire

Après la Première Guerre Mondiale, la Pologne retrouve son indépendance et devient une république, mais avec des frontières différentes de celles actuelles. En effet la Silésie, région de l'Est et comprenant la ville de Wroclaw, appartient alors à la République de Weimar. Cela a eu une importance dans l'histoire de la ville, renommée Breslau à cette époque. On observe au sortir de la guerre une internationalisation de l'architecture, avec la diffusion du mouvement moderne à travers toute l'Europe. Le vecteur principal de cette tendance a été d'abord l'organisation du Werkbund puis plus tard l'école du Bauhaus toutes deux nées en Allemagne. On comprend ainsi que Breslau, alors 7ème ville de la république de Weimar en superficie, a été plus influencée que le reste de la Pologne dans son architecture.

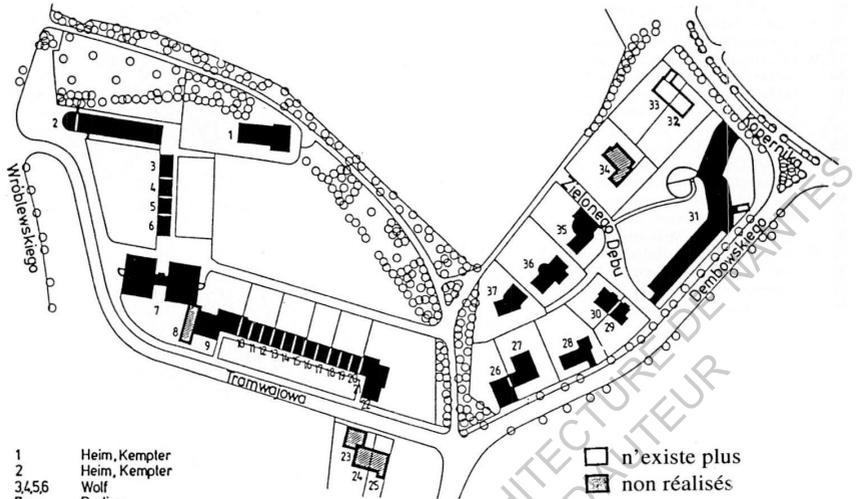
ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

Le Werkbund et l'avant-garde architecturale

Le Werkbund est un mouvement créé en 1907 par Hermann Muthesius, architecte et théoricien allemand. Au sein de ce mouvement, des artisans, des designers et des architectes se rencontraient pour réfléchir à la conciliation entre l'artisanat d'art et les moyens de production industrielle et de masse, qui se développaient à l'époque. Après la guerre ils se sont impliqués dans la recherche pour pallier le manque de logements. En effet, un besoin rapide de constructions peu coûteuses et fonctionnelles est survenu à cette époque du fait des destructions de la guerre. Pour ce faire, les architectes ont réfléchi à l'utilisation de matériaux modernes, pouvant être mis en œuvre en masse et à bas coût tels que le béton, le verre, l'acier. Pour rentabiliser au maximum la construction ils ont également imaginé des solutions pour économiser l'espace.

Les architectes ont ainsi réfléchi à la conception de cellules d'habitation minimales, et à la manière de diffuser leurs modèles. Ils souhaitaient innover radicalement, ne plus construire seulement des manoirs pour la bourgeoisie, mais plutôt se tourner vers un habitat populaire. Au même moment a eu lieu l'émergence de la commande publique par les villes et autorités publiques. Ces commandes ont abouti à des expositions rassemblant la production de plusieurs architectes sur un même terrain. Le but de ces expositions était de promouvoir un nouveau style de vie moderne au travers de nouvelles formes d'habitat, et d'apprendre à la population à s'en servir.

La première exposition du Werkbund s'est tenue à Stuttgart en 1927. Plus tard, lorsqu'une branche du groupe a vu le jour en Silésie, c'est à Breslau que les membres ont décidé d'ériger une seconde exposition, puisque la ville était très touchée par le surpeuplement. En effet au sortir de la guerre la ville a souffert d'une forte récession, accompagnée de beaucoup de problèmes sociaux, d'un fort taux de chômage et d'un manque de logements. L'opération ayant pour but de promouvoir l'habitat et les espaces de travail a été appelée WUWA, acronyme de Wohnung und Werkraum signifiant logement et travail.



- | | |
|----------|---------------|
| 1 | Heim, Kempler |
| 2 | Heim, Kempler |
| 3,4,5,6 | Wolf |
| 7 | Rading |
| 8 | Rading |
| 9 | Lange |
| 10,11,12 | Moshamer |
| 13,14,15 | Lauterbach |
| 16,17 | Hadda |
| 18,19,20 | Häusler |
| 21, 22 | Effenberger |
| 23,24,25 | Effenberger |
| 26,27 | Effenberger |
| 28 | Lange |
| 29,30 | Häusler |
| 31 | Scharoun |
| 32,33 | Wolf |
| 34,35 | Lauterbach |
| 36 | Hadda |
| 37 | Moshamer |

- | | |
|---|---------------|
| □ | n'existe plus |
| ■ | non réalisés |

Ensemble Werkbund:

«WUWA»

Thème:

«Wohnung und Werkraum» (habitat + espace

de travail)

Année:

1929

Localisation:

parc d'expositions

Nombre de maisons:

37

Direction:

Heinrich Lauterbach - Adolf Rading

Architectes:

Paul Heim; Albert Kemper; Gustaw Wolf; Adolf Rading; Emil Lange; Ludwig Moshamer; Heinrich Lauterbach; Moritz Hadda; Paul Häusler; Theo Effenberger et Hans Scharoun

fig.5 «WUWA» à Wrocław

WUWA

Ce projet était à l'initiative de l'architecte Heinrich Lauterbach, alors président de la section silésienne du Werkbund. L'idée a été acceptée par l'académie des Arts and Crafts de Wroclaw où Adolf Rading et Hans Scharoun, qui avaient déjà participé à l'exposition de Stuttgart, donnaient cours. Cette école avait été une des premières à suivre le modèle du Bauhaus et était alors sensible aux idéaux de ce projet. La municipalité, elle, a accepté de confier un terrain de la ville surtout dans l'idée de promouvoir ses logements publics. Elle a par ailleurs souhaité que les architectes participants soient exclusivement locaux, contrairement à ceux de Stuttgart qui avaient été choisis à l'international.

- **Construction urbaine fonctionnaliste**

L'organisation de l'ensemble prend modèle sur les cités jardins réalisées au début du siècle par l'urbaniste anglais Raymond Unwin. Ce dernier, du courant hygiéniste et socialiste du début du siècle, préconisait de créer des îlots liés par des espaces verts et d'y inclure des équipements de proximité, ainsi qu'une mixité sociale. L'établissement de l'exposition nécessitait donc un grand espace libre, en dehors du centre-ville. Le terrain a été divisé en deux parties : au nord sont implantées des maisons individuelles et un bâtiment collectif pour célibataires, et au sud des bâtiments de petits appartements et des maisons jumelées. Au total, 32 bâtiments comportant 103 petits appartements de 45 à 60 m² et 29 plus grands ont été construits en seulement trois mois. Durant l'exposition les bâtiments étaient ouverts à tous pour la visite. Ensuite une élite artistique de la ville a été logée dedans, comprenant les employés de l'académie des arts, des architectes, des chanteurs, des écrivains. Le projet de construire un habitat populaire a été quelque peu modifié par ce choix d'occupants.

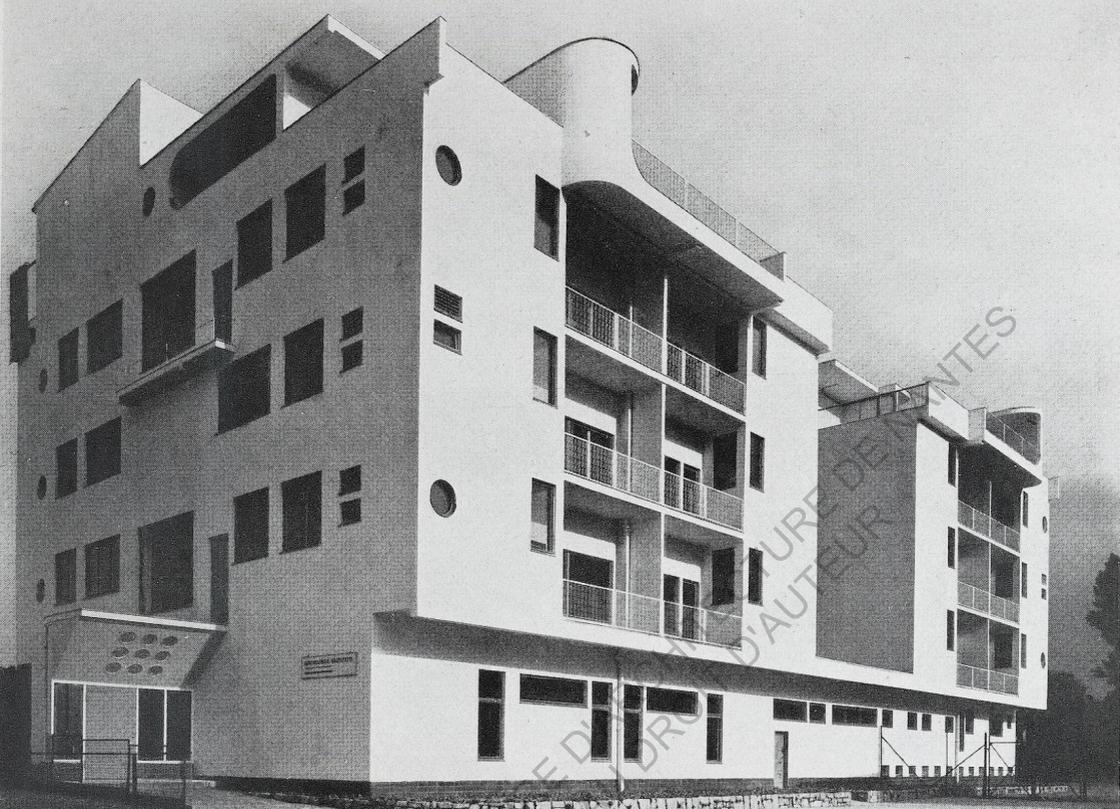


fig.6 Le Kollektivhaus d'Adolf Rading en 1929, bâtiment n°7

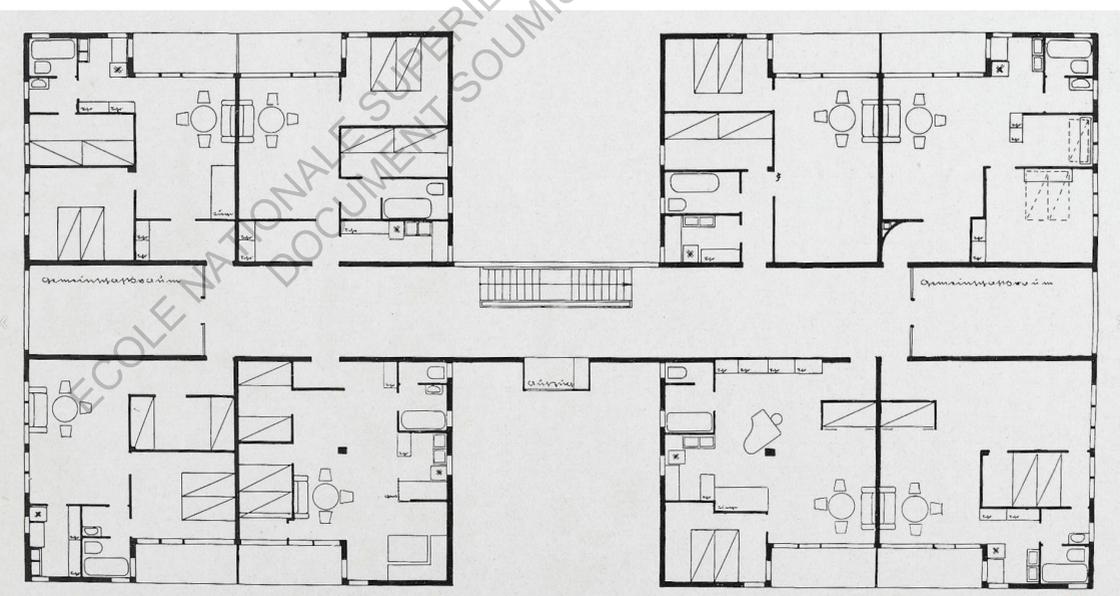


fig.7 Plan d'étage du Kollektivhaus d'Adolf Rading, bâtiment n°7

- Des prototypes expérimentaux issus de théories architecturales

L'exposition avait vocation d'une part à faire des logements économiques en espace et à l'aide de techniques de construction abordables, et d'autre part à promouvoir des manières modernes d'habiter. Les principaux organisateurs, Hans Scharoun et Adolf Rading, ont donc développés des concepts de modes d'habiter dans leurs bâtiments qui ont été des modèles pour le reste des architectes.

Leurs recherches ont porté sur des espaces de vie en communauté en plus du logement, et sur les changements dans la société. En effet à cette époque il s'opère un premier pas vers l'émancipation de la femme. Elles sont de plus en plus nombreuses à avoir accès à un travail, et ont donc moins de temps pour s'occuper de leurs enfants et d'une grande maison. L'enjeu était alors de rechercher comment rendre plus fonctionnelle l'utilisation de la cuisine par exemple, et comment faire garder les enfants en l'absence des parents. Aussi, de plus en plus de personnes n'étaient pas mariées à l'entrée dans l'âge adulte ou des couples avaient des enfants plus tardivement et n'avaient besoin que d'un petit logement, avec une seule chambre.

Rading dans son bâtiment appelé le Kollektivhaus, signifiant résidence commune, a expérimenté une architecture qu'il développait jusqu'ici en théorie. Il souhaitait donner une place importante aux espaces communs au détriment des espaces individuels, dans le but d'amoindrir la barrière entre privé et public.

Il voulait ainsi pousser les gens vers une manière de vivre différente, avec un esprit communautaire qui permettrait selon lui de transformer la résignation des habitants en activité. Il a donc placé des espaces collectifs à chaque niveau, qui comprenaient par exemple une garderie pour enfants, ou une laverie. Il avait également le désir de connecter chaque appartement vers l'extérieur, que l'espace intérieur ne soit pas fermé et centré sur lui-même. Il a donc développé une architecture dans laquelle tous les logements sont doublement orientés et possèdent un espace extérieur. Le bâtiment comporte une seule circulation centrale qui dessert deux blocs de 4 appartements à chacun des 4 niveaux.



fig.8 Hôtel d'Hans Scharoun en 1929, bâtiment n°31

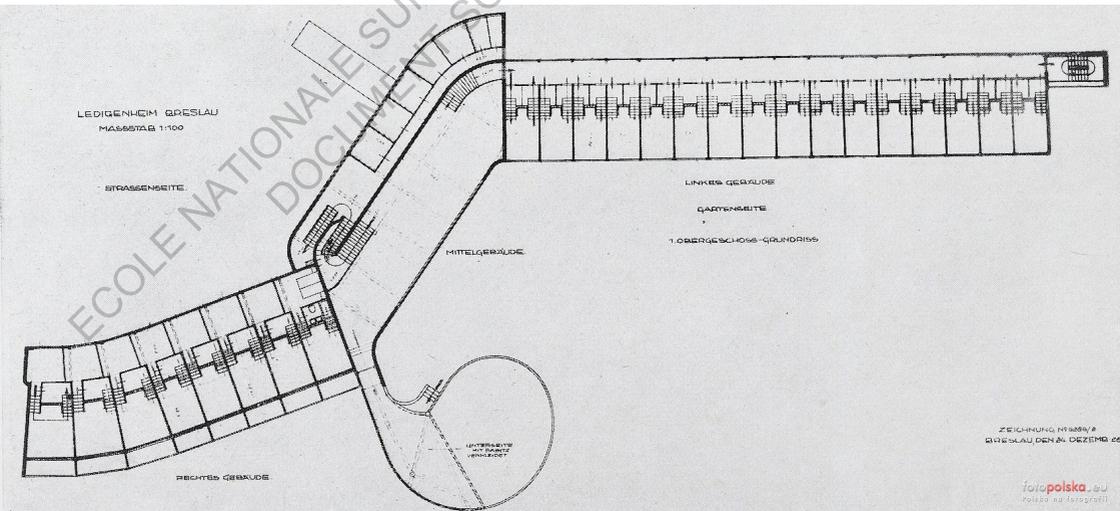


fig.9 Plan d'étage de l'hôtel d'Hans Scharoun, bâtiment n°31

Chacun des 24 logements fait 57m² et présente une organisation propre en plan. Cela a été rendu possible par une structure en acier qui libérait de tout mur porteur l'intérieur des appartements, donnant un grand degré de liberté dans leur cloisonnement.

A chaque fois la salle à manger – salon est au centre et donne accès aux autres pièces, organisées différemment autour. L'idée était également que l'intérieur pouvait être réorganisé à loisir en définissant de plus petits ou plus grands appartements. Ainsi parmi les 24 configurations, certaines sont moins qualitatives. Par exemple la salle de bain et la cuisine sont placées le long d'une façade donnant sur l'extérieur au désavantage des chambres placées le long d'un mur de séparation entre deux logements. Il en résulte que des chambres pour enfants n'ont pas de fenêtre, leur ventilation et leur apport de lumière naturelle provient du salon par des cloisons évidées de 1 mètre en haut.

Puisqu'il construisait un prototype, Rading en a profité pour expérimenter à outrance les possibilités. Son bâtiment ne présentait finalement pas la rationalisation nécessaire à la production à bas coût pour la construction en masse. L'architecte estimait que le bien-être des habitants justifiait le coût plus élevé de sa construction.

Hans Scharoun, dans son bâtiment hôtel pour jeunes couples et célibataires, a mis en application ses recherches sur de tels types de résidences. Ces constructions existaient déjà depuis longtemps suite à l'industrialisation et l'arrivée de travailleurs seuls dans les grandes villes. Cependant la forme existante était une résidence très règlementée, avec une séparation entre les hommes et les femmes, ce qui n'était plus au goût du jour dans les années 20. Scharoun souhaitait donc revisiter cette catégorie de logements au sein d'un bâtiment offrant des espaces communs mais aussi une qualité dans les espaces privées, avec plus de libertés.

Par exemple les appartements sont équipés d'une petite cuisine, les habitants pouvant choisir de manger au restaurant ou en toute tranquillité dans leur chambre. Pour s'aérer, les personnes bénéficient d'une terrasse extérieure commune sur la toiture, mais les logements pour jeunes couples comportent également des balcons privés. Le bâtiment est organisé en deux ailes reliées au centre par le hall



fig.10 Bâtiment coursive de P.Heim et A.Kempler en 1929, bâtiment n°2



fig.11 École maternelle de P.Heim et A.Kempler en 1929, bâtiment n°1

d'entrée. Celle à gauche est destinée aux couples sans enfants et comporte 16 appartements de 37m², celle de droite est composée de 32 cellules de 27m² pour célibataires. Tous les logements sont en duplex et traversant, ce qui permet une ventilation naturelle. Un seul couloir dessert les deux niveaux vers le haut ou vers le bas, dans une économie d'espace.

La structure du bâtiment est en béton armé, ce qui a rendu les lignes courbes possibles, ainsi que la mise en place de fenêtres en bandeau. A l'image du bâtiment de Rading, cet hôtel n'entre pas dans la catégorie de construction industrialisée et facilement reproductible.

- Des modèles dans la lignée des grands maîtres de l'ensemble

Parmi le reste des constructions, certaines sont intéressantes et se trouvent dans la lignée des concepts développés par Rading et Scharoun, d'autres sont des maisons individuelles plus traditionnelles. Globalement, les autres architectes ont mieux su prendre en considération l'aspect d'économie de la construction, bien que pour certains leurs idées étaient par ailleurs moins radicalement nouvelles.

Les architectes **Paul Heim et Albert Kempter** étaient en résidence dans la société ayant pris en charge la construction et le financement de l'opération. Ils se sont ainsi vus confier un rôle important au sein de l'exposition, avec la conception de deux bâtiments. Le premier est un bâtiment coursive, comprenant 18 logements traversant, permettant une ventilation naturelle. L'utilisation de la coursive était une manière de faire de l'économie de construction, puisque le bâtiment ne nécessitait qu'une cage d'escalier pour les 18 logements. Son design simple en a fait une des réalisations les plus appréciées de l'ensemble.

Le second bâtiment qu'ont réalisé Heim et Kempter est une école maternelle. Par la commande de ce bâtiment, les organisateurs voulaient montrer l'importance d'intégrer des services de proximité au sein d'un ensemble résidentiel, d'autant plus dans le contexte d'émancipation des femmes. Pour ces deux bâtiments, les architectes ont utilisés à la fois des techniques de construction nouvelles et traditionnelles. Le bâtiment coursive est réalisé avec une structure



fig.12 Ensemble des bâtiments n°9 (arrière plan) à 22 en 1929



fig.13 Maisons individuelles n°35 à 37 en 1929

mixte acier et béton, tandis que l'école, destinée dans un premier temps à n'être qu'un bâtiment temporaire, a été construite avec des éléments préfabriqués en bois.

Gustav Wolf a lui développé l'idée d'allier le confort de vivre dans une maison individuelle, tout en garantissant une économie de construction. Ses logements étaient donc répartis sur deux niveaux mais chacun comprenait un accès privatisé depuis la rue. Une porte desservait directement le logement au rez-de-chaussée, l'autre donnait accès à un escalier pour amener au logement à l'étage. L'économie de moyens peut être questionnée, puisque la construction d'un escalier présente un coût conséquent. Les moyens de construction qu'il a utilisés sont traditionnels avec un système de poteau-poutre en bois pour la structure.

Emile Lange a lui aussi travaillé à une économie de moyens et a développé un modèle de logements pour familles dans deux blocs assemblés par un escalier central. Les premier cube fait 3 niveaux et l'autre 2, ils comportent chacun deux logements par niveaux. Les appartements ont tous des fenêtres sur deux orientations, les plus grands sont même traversant. Ce bâtiment est une réussite du point de vue de l'organisation intérieure et de l'économie de moyens, la construction standardisée pouvant être industrialisée. Le bâtiment présente cependant un intérêt esthétique moindre, notamment au niveau des fenêtres situées à la jonction entre les deux volumes.

Le reste des réalisations correspond beaucoup moins à la stature de départ de l'exposition à savoir promouvoir des modèles de logements à bas coût. En effet la majorité des constructions est dédiée à des résidences familiales privées, chose souhaitée par les organisateurs pour permettre de s'adresser à un large public et attirer le plus de visiteurs possibles. Ainsi on retrouve en partie sud des petites maisons mitoyennes aux dimensions similaires. Elles permettaient de montrer qu'avec un volume de base, plusieurs plans sont possibles, incluant les changements sociétaux de l'époque. Dans la partie nord on retrouve des maisons individuelles avec leur parcelle privative. Les réalisations sont plus esthétiques, et nourrissent le rêve que la maison familiale représente pour de nombreux foyers.

Dans cette exposition, les architectes ont imaginé des logements pouvant être des modèles de par leurs concepts. Cependant beaucoup sont tombés dans le piège de constructions trop coûteuses pour être des modèles de mise en œuvre rapides pouvant palier le problème de logement. Cela peut s'expliquer par le fait que leurs logements étaient des prototypes et correspondaient à un temps de recherches, d'expérimentation.

Finalement, même si cette exposition n'a pas eu les effets escomptés, elle représentait déjà une avancée majeure à l'époque en termes de préoccupation du bien-être des habitants et de nouvelles formes d'habitat en adéquation avec les changements sociétaux.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

2 / La mise en pratique des modèles développés

Les expositions du Werkbund ont influencées la construction des nouveaux logements destinés aux classes populaires en Pologne. En effet à cette époque la question du bien-être des habitants s'est largement répandue et est devenue commune. Les architectes et urbanistes se sont donc emparés des propositions développées dans les modèles et les ont adaptés pour permettre une réelle production massive et à bas coût.

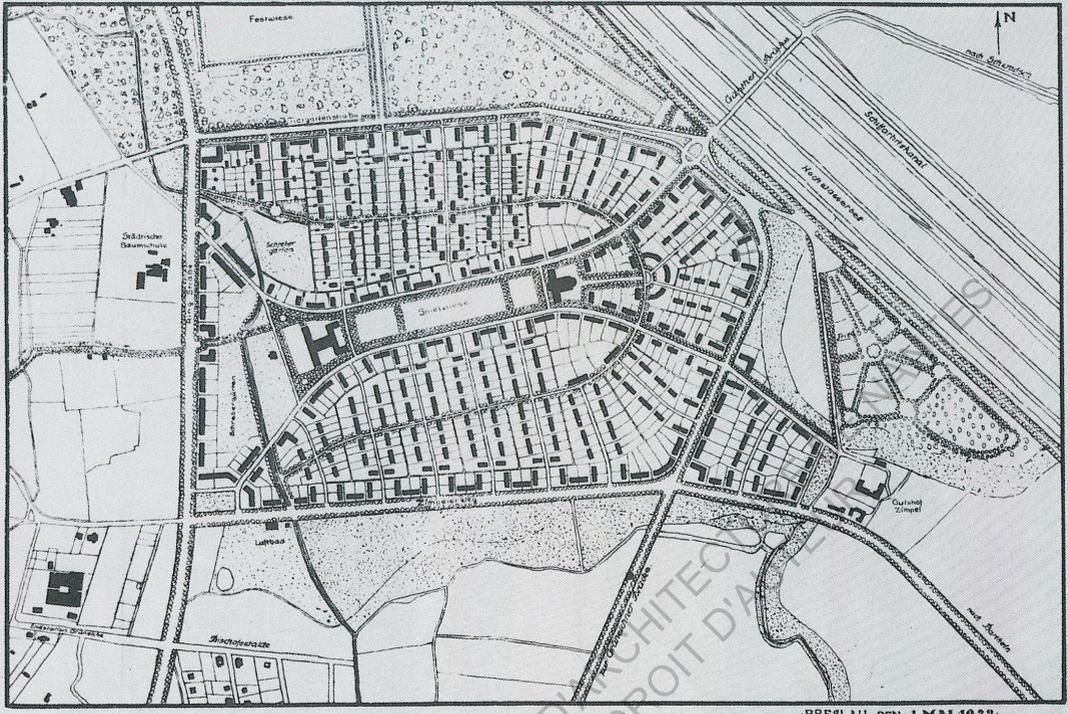
Les osiedles sociaux : idée urbaine d'unité de voisinage

Dans les années 20, la Pologne a connu un exode rural massif, qui a entraîné une densité excessive dans les villes et une pénurie de logements. Dans ce contexte, les villes ont annexé leurs territoires périphériques, dans le but de les aménager pour y loger la population urbaine grandissante.

Ces extensions étaient organisées selon le modèle des cités jardins, à l'image des expositions du Werkbund mais à beaucoup plus grande échelle. L'idée était de créer des cités satellites, autonomes en services et découpées selon un zonage fonctionnel. Les théoriciens de ce type de villes nouvelles avaient imaginés des plans pour lesquels il était possible de prévoir l'expansion future.

L'échelle de base des réalisations correspondait à l'idée d'unité de voisinage, formée à partir du nombre d'enfants dans une école, soit de 2000 à 5000 habitants. L'unité était organisée avec des zones réservées à l'habitat, d'autres à des équipements de proximité tels que des services, des commerces, administrations, etc. Une part importante d'espaces verts était prévue dans un « système de parcs, forêts, aires de détente en plein-air, parcs sportifs, jardins ouvriers, zones d'agriculture péri-urbaine ».¹ Cette forme urbaine est donc visible dans de nombreuses villes polonaises, dont Wroclaw. Le nom qui est resté est celui d'osiedle, tiré du verbe « osiedlac » signifiant

¹ Bérard (Ewa), Jacquand (Corinne). Architecture au-delà du mur : Berlin, Varsovie, Moscou 1989-2009. Paris : Picard, 2009, p.64



M. 1 : 5000.

fig.14 Plan de l'ensemble Sepolno par H.Wahlich et P.Heim



fig.15 Vue aérienne de Sepolno en 1932



fig.16 Sepolno en 1928-1929

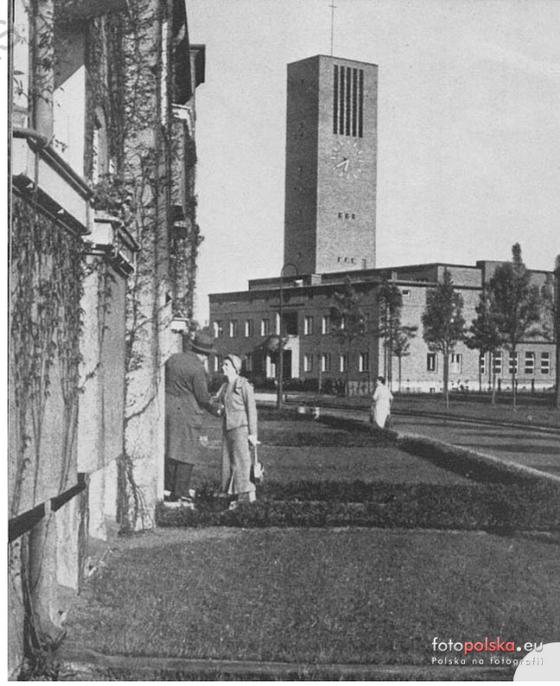


fig.17 Sepolno et son église en 1935-1938

peupler, s'installer.² Il était souvent assorti du qualificatif « social », pour désigner la population à qui il était destiné.

SEPOLNO

Parmi les osiedles sociaux construits à cette époque, l'ensemble nommé Sepolno et situé à Wroclaw est un exemple typique. Le site est situé en dehors du centre-ville, et fait plus de 100 hectares. Cet espace représentait une opportunité pour implanter un tel projet.

Le terrain appartenait depuis toujours à la ville mais était inutilisable du fait qu'il subissait régulièrement des inondations. En 1917, des canaux de déversement ont été creusés ce qui a rendu le terrain viable à la construction.

Le projet a donc débuté en 1919, sur les plans de Paul Heim, Albert Kempter et Hermann Wahlich. Les deux premiers font partie des personnalités de l'avant-garde architecturale locale, et ont été impliqués dans la construction de WUWA. Ils étaient en effet en relation avec la coopérative de logements la plus importante de Wroclaw à cette époque : la Siedlungsgesellschaft Breslau A.G, qui a participé au financement de WUWA. Les architectes possédaient leur cabinet à Wroclaw et ont pu appliquer leurs principes à de nombreux projets d'ensembles d'habitation de la ville.

L'osiedle était prévu pour satisfaire une diversité d'occupants, les logements variant dans leur taille et leur implantation. On retrouve des maisons mitoyennes de deux niveaux, des bâtiments de plusieurs appartements (4 à 6) ainsi que des maisons individuelles. L'importance du vide autour des habitations, issue de l'idée hygiéniste de l'époque, se retrouve très clairement. Le bâti est présent dans une proportion d'environ 76 hectares contre 24 de vide, aménagés en espaces verts qui forment des jardins privés ou des espaces collectifs. La volonté de créer des cités autonomes se lit dans la présence d'équipements de proximité au centre de l'ensemble, tels qu'une école et une église. Par ailleurs, une des particularités de cette opération, qui en fait sa

² Fourcaut (Annie), Dufaux (Frédéric). Le monde des grands-ensembles (France, Allemagne, Pologne, Russie, République Tchèque, Bulgarie, Algérie, Corée du Sud, Iran, Italie, Afrique du Sud). Paris : Créaphis, 2004, p.64, p.120

popularité encore aujourd'hui, réside dans son organisation spatiale puisque les bâtiments dessinent un aigle en plan, l'emblème de la Basse-Silésie.

Les coopératives et le début du logement social

A partir de 1921, les logements en Pologne étaient principalement gérés par des coopératives, système spécifique séparé en deux branches. D'une part il y avait des coopératives qui construisaient des immeubles de logements et en louaient les appartements. D'autre part, il y avait des coopératives dans lesquelles les membres étaient propriétaires de leur appartement et copropriétaires de l'immeuble. Historiquement, la première coopérative de logement polonaise est apparue en 1890 à Poznan³. Elle était plutôt destinée à construire des petites villas dans un style national, surtout après 1918, au moment où la Pologne a regagné son indépendance. Cependant à partir des années 30 les productions des coopératives ont été associées à l'avant-garde architecturale héritée du Bauhaus et des CIAM. En effet elles avaient d'importants capitaux et ont donc financé un grand nombre d'osiedles.

Ce type d'acteurs impliqués dans la gestion des logements a marqué le début du logement social en Pologne. En effet, le modèle coopératif comporte une dimension sociale, le groupement des habitants mettant en avant la cohésion entre voisins et l'émancipation par l'union collective. De plus, les coopératives ont reçues des aides de l'état à partir de 1934, ce qui leur a apporté un statut d'institution quasi-publique.

Par ailleurs, ce type d'habitat correspond en partie au projet social développé par les penseurs du communisme. En effet l'aspect collectif et accessible des logements suit le principe de propriété commune. Egalement, le fait que les habitants deviennent acteurs de leur cadre de vie au sein de la structure coopérative renvoie à l'idée de communauté. Ainsi, tous les grands noms qui ont été impliqués

³ Fourcaut (Annie), Dufaux (Frédéric). Le monde des grands-ensembles (France, Allemagne, Pologne, Russie, République Tchèque, Bulgarie, Algérie, Corée du Sud, Iran, Italie, Afrique du Sud). Paris : Créaphis, 2004, p.112

dans les groupements CIAM étaient des partisans de la philosophie communiste.

Cependant, l'arrivée du parti nazi au pouvoir en Allemagne, se positionnant comme antibolchevique, a mis un terme à l'avant-garde. Avec le déclin de celle-ci, c'est toute la recherche d'architectures modernes qui a été stoppée. En effet, alors qu'Hitler accède au statut de chancelier en 1933, il fait fermer l'école du Bauhaus. Cela entraîne la fuite de nombre d'intellectuels liés à ce mouvement vers les États-Unis, leur art étant considéré comme « dégénéré »⁴. Par la suite, durant la Seconde Guerre Mondiale, toute production de logements a été stoppée et un nombre incalculable de bâtiments a été détruit. Cela a conduit un grand nombre de pays d'Europe à une situation de pénurie sans précédent. La Pologne a fait partie des pays les plus touchés puisqu'elle a subi l'occupation nazie sur la totalité de son territoire.

⁴ Propos de Joseph Goebbels en 1935, ministre d'Adolf Hitler : « J'ai trouvé dans le Bauhaus l'expression la plus parfaite d'un art dégénéré »

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

PARTIE 2 Après-guerre, régime socialiste 1945-1989

La Pologne, bien que faisant partie des pays vainqueurs de la guerre, passa d'une domination étrangère à une autre, de l'Allemagne nazie au régime de Staline. Le pays était ravagé, nombre de ses habitants avaient périés lors des déportations, l'horreur de la guerre avait marqué les esprits à tout jamais. Après le tout dernier soulèvement des polonais lors de l'insurrection de Varsovie qui a mené à la destruction quasi-totale de la ville, ceux-ci aspiraient donc au retour à une vie pacifiée. C'est dans ce contexte de fragilité du pays et de sa population que le pouvoir soviétique s'est installé.

La Pologne faisait alors partie de l'URSS, état fédéral existant depuis 1922 et régi par une dictature communiste. Ainsi, aux côtés des autres pays de l'est et de la RDA, la Pologne a subi la guerre froide contre les Etats-Unis. La politique soviétique a forcé la collectivisation des terres agricoles, la nationalisation des biens et des entreprises, et a engagé une planification de l'économie.

L'analyse de cette période à travers le prisme du logement permet de comprendre exactement les enjeux et la manière de fonctionner du régime politique en place. En effet les intentions du pouvoir, qui était de fonder une société nouvelle, avec un homme nouveau et une absence de distinction des classes sociales, peuvent se lire dans les formes d'habitations proposées. Egalement, les travers du régime, tels que l'incapacité des dirigeants à faire confiance à la population et l'échec de l'économie planifiée, se sont retranscrites dans le logement.



fig.18 Croisement des rues Trzemeskiej et Legnicka à Wrocław en 1945

1 / Le logement pour le contrôle d'une masse et l'exaltation de l'image du pouvoir

Reconstruction et nationalisation des logements

Durant la guerre plus de 2 millions de logements ont été détruits en Pologne, et les immeubles encore debout sont dans des conditions désastreuses. A partir de 1945, les villes sont reconstruites et les bâtiments réhabilités selon la même logique que les années précédentes. En effet depuis 1939, bien que la pensée urbanistique héritée des CIAM ait été censurée, les architectes avaient préparé dans l'ombre de la guerre des programmes de reconstruction des villes. Cependant, en 1949, le stalinisme était à son apogée et la pratique d'un urbaniste fonctionnel a été bannie. En effet les soviétiques y voyaient la création de villes trop désintégrées, et les ensembles d'habitations autonomes donnaient trop d'indépendance à la population.

Pour les logements non détruits par la guerre, une politique de nationalisation a été mise en place. Tous les propriétaires ont dû mettre leurs logements au service de l'état, qui en régulaient l'accession et le loyer arbitrairement. Ils continuaient de payer une taxe foncière dessus, mais étaient eux-mêmes placés dans des appartements qui n'étaient pas les leurs. Ils ont donc cessé de les entretenir et ceux-ci se sont peu à peu délabrés.

Les coopératives de logements ont elles aussi été peu à peu nationalisées et se sont vues à terme réunies en un office central entièrement contrôlé par le gouvernement. Le système coopératif a été aboli puisque dans celui-ci les habitants étaient autogestionnaires et en partie propriétaires de leur logement. Cela allait à l'encontre des principes du régime, de soumission de la population et de nationalisation de tous les biens.

Un style architectural à l'image du régime totalitaire

La période de mise en place de programmes de reconstruction a été de courte durée. En 1949, le pouvoir de Staline était sans partage et il souhaitait véhiculer cette image en Pologne. Pour cela, il a imposé la construction de nouveaux bâtiments exclusivement dans un style architectural issu du réalisme socialiste, la doctrine officielle de l'art en URSS.

Cette doctrine, décrétée dans tous les domaines des arts, prescrivait une représentation véridique et historiquement concrète. Celle-ci devait être accessible aux personnes non éduquées à l'art pour pouvoir inculquer aux travailleurs l'esprit du socialisme. Les arts étaient ainsi un outil de propagande du communisme et du culte de Staline, les artistes étant soumis aux objectifs du parti.

En architecture, le réalisme socialiste s'est traduit par des espaces densifiés, symétriques, ordonnés. Les bâtiments étaient majoritairement construits en brique, un matériau robuste qui véhiculait l'image d'un pouvoir inébranlable. Le dessin des façades s'apparentait à un style néo-classique, monumental.

La production des logements était complètement standardisée, les immeubles s'alignaient avec des façades et des intérieurs identiques. Le régime revendiquait ainsi la cessation des distinctions sociales, avec l'offre d'un confort égal à toutes les personnes. Le but avéré était d'effacer toute singularité, de noyer l'individu dans une masse obéissante au régime. C'était là l'expression d'un des plus grands travers du communisme, à savoir prétendre proposer un idéal de vie tout en contrôlant le peuple.

Les villes ont alors été remodelées en villes socialistes, comme l'avaient été les villes russes dès 1930. Cependant, par exemple pour Moscou, un chantier titanesque avait été préalablement nécessaire pour raser le bâti existant. A l'inverse, les villes totalement dévastées de Pologne, à commencer par Varsovie, ont été vues comme un atout pour permettre de construire à partir de zéro. Il y a donc eu un désengagement dans la reconstruction des villes, au profit de nouveaux bâtiments correspondant au réalisme socialiste.



fig.19 Parade en juillet 1952 pour l'anniversaire de la signature du manifeste PKWN, sur la place MDM à Varsovie, édifiée dans le style du réalisme socialiste

ECOLE NATIONALE SUPÉRIEURE D'ARCHITECTURE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT



fig.20 Vue aérienne de la place centrale de Nowa Huta en 1952

Cependant, bien que ce style architectural ait été établi comme correspondant à l'idéologie socialiste, peu de réalisations sont visibles en Pologne puisque la construction d'habitations n'était pas la priorité par rapport aux industries lourdes et à la course à l'armement. Par exemple un seul ensemble de ce type a été bâti à Wroclaw. C'est toutefois ce programme de construction de logements qui a été suivi jusqu'en 1955, ce qui a eu pour conséquences d'aggraver encore davantage la pénurie.

NOWA HUTA - 1950

La cité Nowa Huta (signifiant nouvelle fonderie), située à quelques kilomètres de Cracovie, est l'exemple de l'architecture du réalisme socialiste en Pologne dans sa forme la plus aboutie. La ville a été entièrement construite dans ce style, sur des terrains agricoles vierges. Elle était destinée à loger 100 000 personnes dont les 43 000 ouvriers travaillant dans le complexe sidérurgique Huta Imienia Lenina, établi à proximité.

Ce projet faisait partie de la politique soviétique d'industrialisation, qui a profité de beaucoup de main d'œuvre suite au déclin de l'agriculture. Ainsi, le peuplement a été le fruit de migrations des campagnes vers les villes, si bien qu'à la fin des années 70, la population était à 74% d'origine rurale⁵. A cette période, elle était aussi l'usine la plus productive d'Europe en termes de volume, ce qui a assis davantage la puissance soviétique face au reste du monde.

Les ensembles du réalisme socialiste ont été d'autant plus développés dans des villes où la dissidence contre le régime était la plus forte. Ainsi, l'établissement de la fonderie, au-delà d'avoir une fin économique, avait pour but d'installer un électorat prolétaire soutenant Staline. En effet la ville de Cracovie, alors capitale culturelle de la Pologne, rassemblait plutôt une élite bourgeoise et donc considérée dangereuse, car le régime craignait un soulèvement.

⁵ Bourdeau-Lepage (Lise) et Benet (Gwénaëlle). « Nowa Huta, l'ironie de l'histoire ». In : Les villes nouvelles à l'est, dossier 47. Revue en ligne Regard sur l'Est, novembre 2007

Nowa Huta était une ville nouvelle construite selon un plan en arc de cercle, et comportant une place centrale. Trois artères principales y convergent, les bâtiments sont ordonnés le long, et sont proches les uns des autres. Ceci permettait à l'armée de contrôler la population et donnait la possibilité aux habitants de s'observer entre voisins, pour dénoncer les comportements dissidents.

2/ Le logement au service d'une idéologie et d'une propagande 1956-1980

Suite à la mort de Staline, une pacification des relations avec l'ouest s'est opérée. Les conseillers soviétiques ont quitté la Pologne, ce qui a permis la renaissance d'un réel sentiment de nation. Cela a donné aux citoyens polonais l'espoir d'un changement de leurs conditions de vie, et une période de protestations et de grèves a commencé dans le pays. Ainsi en 1957 Władysław Gomułka, alors dirigeant de la Pologne, a consenti à un effort national pour le logement en mettant en place une politique de constructions nouvelles.

La dictature était pour autant toujours en vigueur, et cette politique n'était autre qu'un moyen d'apaiser les tensions avec les habitants. En effet, en construisant et régulant l'accès de l'ensemble des logements, l'état était capable d'imposer un modèle de vie et de contrôler qui vivait où. Ainsi, malgré un relâchement des tensions après la mort de Staline, l'idéologie est restée la même. Cependant, face à une crise persistante, les procédés d'édification ont changé. En effet le mouvement moderne qui était jusque-là censuré a été de nouveau largement diffusé. C'est ainsi que les pays de l'Est se sont rapprochés du modèle des grands ensembles bâtis en masse, à l'image de ceux que nous connaissons en France.

L'importation du modèle des grands ensembles à l'Est

A partir de 1957, le changement de modèle de construction de logements s'est répandu à l'échelle du bloc communiste. En effet, c'était depuis le centre décisionnel de Moscou qu'a été préconisé l'utilisation des techniques modernes de préfabrication, bien qu'ayant été interdite sous le réalisme socialiste. Les soviétiques ont dès lors tout misé sur ces moyens très peu coûteux pour produire les



fig.21 Immeubles préfabriqués des années 1960 à Varsovie



fig.22 Grand ensemble du quartier industriel de Brodno à Varsovie, 1970-1972

logements nécessaires, si bien que dans les années 70 à 80, 70% des nouveaux bâtiments d'habitation étaient préfabriqués.⁶

- **Organisation urbaine décousue**

Les immeubles, en forme de tours et de barres, étaient regroupés par ensembles. Ceux-ci étaient construits en périphérie des villes, les terrains préalablement nationalisés ne coûtant rien à l'État. Le fait de construire dans un lieu à l'écart de la ville, avec de grands espaces extérieurs, s'apparentait au modèle des osiedles sociaux d'avant-guerre. Cependant, contrairement aux osiedles, ces nouveaux quartiers ont été dessinés hors contexte, sans prendre en compte les situations différentes de chaque ville.

Ainsi les grands ensembles n'ont pas été reliés aux infrastructures (les routes, les réseaux eau-électricité, les commerces, etc) et sont tels des îlots séparés par d'immenses friches urbaines entre elles. Ils étaient conçus pour loger 20 000, voir 30 000 personnes, loin de l'idée d'unité de voisinage des osiedles. En 1970 la pénurie était toujours persistante, et les moyens de plus en plus restreints, ce qui a entraîné une escalade dans l'échelle de grandeur des cités avec à terme une capacité de plus de 50 000 personnes.

Un fort étalement urbain avait cours à l'intérieur même des ensembles, sous forme d'immenses espaces verts, des squares, des cours d'immeubles. De plus, les équipements de proximité prévus n'étaient pas construits, faute de financements nécessaires de la part de l'état. Ceci a engendré des situations urbaines incohérentes, avec de grands vides au centre des quartiers. Le bienfait hygiéniste alloué aux grandes respirations entre les bâtiments a conduit à ces constructions spatiales sans remise en question. Pourtant les dimensions démesurées de ces espaces, censés être des lieux de convivialité et de rencontre, n'ont pas permis leur appropriation par les habitants.

- **Organisation intérieure médiocre**

En parallèle des gigantesques espaces extérieurs, la taille des logements s'est réduite. En 1960, en moyenne 9m² étaient disponibles

⁶ Galé Klimas (Catherine), Logement social en Pologne : état des lieux [en ligne], 2005-2006, p.9

par habitants à Varsovie, ce qui était déjà peu. Pourtant, la même année, la norme habitable a été abaissée à 5-7 m² par personne. La surface moyenne d'un logement abritant 4 à 5 personnes est passée de 50m² en 1950 à 42m² en 1965.⁷ La majorité des logements contenaient une unique pièce qui servait de salle commune dans la journée, et de chambre unique la nuit. A cette pièce étaient attenantes une petite cuisine et une salle de bain, parfois partagée entre plusieurs logements. Les appartements étaient livrés bruts, souvent sans équipements dans la salle de bain et la cuisine, et parfois même sans fenêtres posées.

Ainsi la nouvelle politique, qui avait été perçue comme un succès des revendications des polonais, s'est avérée inadaptée. C'était là le principe même de la propagande appliquée au domaine du logement. Le parti formulait des programmes qui promettaient au peuple des jours meilleurs uniquement dans l'idée de calmer les tensions et d'étendre encore davantage son hégémonie. Cependant le budget nécessaire n'était pas alloué, et permettait la réalisation de seulement une habitation sur quatre qui auraient été nécessaires. De ce fait, les personnes se voyaient attribuer un logement déjà occupé, l'état entassant les familles dans un seul appartement.

Le retour du coopératisme polonais

Avec le relâchement de la dictature dans les années 60, l'état a consenti de nouveau à s'entourer d'autres acteurs pour gérer les logements. Il a de nouveau fait appel aux entreprises ainsi qu'aux coopératives pour l'administration et la construction de nouveaux ensembles. La principale raison de ce retour en arrière était que l'état n'avait pas assez de moyens financiers pour faire face à la pénurie seul.

Le fonctionnement des administrations a été remodelé pour le rendre compatible avec la dictature. Les coopératives d'administration recevaient des logements que l'état leur fournissait gratuitement, sous condition qu'elles puissent les rénover. Près de 40 000 unités

⁷ Fourcaut (Annie), Dufaux (Frédéric). Le monde des grands-ensembles (France, Allemagne, Pologne, Russie, République Tchèque, Bulgarie, Algérie, Corée du Sud, Iran, Italie, Afrique du Sud). Paris : Créaphis, 2004, p.117

ont été restaurées et beaucoup de ce type d'associations ont ensuite été supprimés. Les coopératives de construction, elles, se sont vues confisquer toute autonomie et dépendaient des subventions de l'état.

Un nouveau système pour faire participer les occupants au coût de construction des logements a été mis en place. Les ménages devaient tout d'abord faire un dépôt initial de 10 à 20% du prix total ⁸sur un livret d'épargne spécial «candidat pour le logement ». Cependant, en parallèle de la somme à réunir, les familles devaient s'inscrire sur des listes d'attente le temps que les nouvelles constructions soient érigées. Le système était tel qu'il existait une première file d'attente pour adhérer à la coopérative de son choix puis une seconde au sein même de cette coopérative. Dans les années 70 et 80, le temps d'attente était estimé en moyenne de 10 à 15 ans⁹. Les parents y inscrivaient donc leurs enfants dès leur naissance pour qu'ils aient un espoir d'obtenir un logement au moment où ils fonderaient une famille.

Au fil des années, le manque de logement ne s'est pas amenuisé, bien au contraire. Le projet social initial d'autogestion des unités d'habitation par leurs habitants a été rendu impossible par l'échelle surdimensionnée des ensembles. Le régime et la crise grandissante ont finalement transformé les coopératives en outils du système. Ces organismes avaient alors le quasi-monopole de la gestion des logements.

Cela a marqué le désengagement de l'état dans la construction des logements, une spécificité polonaise par rapport aux autres pays de l'Est. Cela peut s'expliquer par le climat social de l'époque, alors marqué par de nombreuses grèves contre les mesures d'austérité de plus en plus renforcées. La Pologne était en effet un exemple de nation qui s'est soulevée contre la dictature. En 1981, la décision de l'état de supprimer purement et simplement les listes d'attente fit monter d'un cran le mécontentement et les protestations des citoyens.

⁸ Fourcaut (Annie), Dufaux (Frédéric). Le monde des grands-ensembles (France, Allemagne, Pologne, Russie, République Tchèque, Bulgarie, Algérie, Corée du Sud, Iran, Italie, Afrique du Sud). Paris : Créaphis, 2004, p.111

⁹ Ibid



fig.23 Visite du pape Jean-Paul II à Varsovie en 1979

3 / Les églises symbole d'espoir et de rébellion

Une religion motrice de la lutte contre le régime soviétique

La spécificité polonaise par rapport aux autres pays du bloc n'a pas seulement résidé dans son système de gestion des logements. En effet, même sous la dictature soviétique athéiste, la religion chrétienne très populaire et très pratiquée en Pologne n'a pas failli, bien au contraire.

Dès ses débuts, le régime communiste a été majoritairement soutenu par les paysans et ouvriers qui se voyaient valorisés dans le travail qu'on leur fournissait. Cependant, de son côté, l'Eglise catholique a plutôt été méfiante, notamment par rapport à la prise en compte du bien-être des citoyens.

Les responsables soviétiques quant à eux avaient pressentis qu'il était préférable de ne pas toucher aux organisations religieuses polonaises, très influentes dans le pays. Les polonais ont donc été autorisés à pratiquer leur culte durant tout le régime. Cependant le gouvernement n'avait pas anticipé le fait que cette religion, qui permettait de canaliser la population, serait le catalyseur de la rébellion. En effet, l'Eglise n'hésitait pas à dénoncer les crimes, les atteintes à la liberté et les terribles conditions de vie imposées par la dictature.

Les choses se sont accélérées lorsque le pape polonais Jean Paul II a été élu en 1978. Les polonais étaient alors euphoriques et se sont rassemblés dans un nombre rarement égalé auparavant (1 million de personnes) lors de la visite du pape à Varsovie en 1979. Ce dernier leur a transmis un message d'espoir : « Ouvrez grandes les portes au Christ ! ... Ouvrez les frontières, faites tomber les barrières politiques et économiques. N'ayez pas peur ! »¹⁰. La dictature était ainsi dénoncée à l'international par le biais de la religion, ce qui lui a porté un coup et a donné de l'espoir aux polonais. A partir de ce moment, l'Eglise est devenue un point de ralliement supplémentaire des dissidents au régime.

¹⁰ Propos de Karol Wojtyla lors de son intronisation en tant que nouveau pape, place Saint Pierre de Rome, le 22 octobre 1978.



fig.24 Vue aérienne d'une église dans un ensemble d'habitation

Des échappatoires à la morosité des grands ensembles

Bien que la pratique de la religion ait été tolérée, la construction d'églises dans les ensembles d'habitation était au départ strictement interdite. Seule la reconstruction des édifices religieux détruits était autorisée, mais ils n'existaient pas en nombre suffisant pour accueillir tous les fidèles.

Dans les années 60, avec la déstalinisation et le relâchement, l'état a petit à petit accepté de recevoir des demandes d'obtention de terrains pour la construction d'églises. Celles-ci ne devaient toutefois pas être situées dans des endroits les mettant en évidence.

Ensuite, face aux soulèvements soutenus par l'Eglise dans les années 70, l'état a imposé plus de restrictions. Un jeu administratif a donc vu le jour, dans le but de freiner les constructions tout en ne les interdisant pas. Par exemple les municipalités pouvaient accorder un terrain à une paroisse puis décider de le retirer sous prétexte de la construction d'une école.

Il subsistait une curieuse échappatoire légale, qui stipulait qu'une construction était autorisée si elle était érigée en moins de 24 heures. Cela a entraîné l'édification par exemple de simples structures avec un toit en une journée, la rendant légale. Les bâtisseurs pouvaient ensuite paisiblement terminer les façades et l'intérieur. Un autre cas de figure consistait à construire des églises dans des granges existantes, puis d'en faire faire écrouler les murs le temps d'une nuit. Au niveau de la construction, les possibilités étaient réduites du fait que l'état avait le monopole sur les matériaux. Ainsi les ouvriers devaient se les procurer clandestinement, en les volant dans leurs usines par exemple. Ceci a entraîné une très grande diversité dans les formes des églises à travers toute la Pologne, les ouvriers construisant selon les moyens dont ils disposaient sur place. Dans un même temps, une attention toute particulière était portée à l'esthétique de ces édifices, les seuls pour lesquels les polonais disposaient d'une liberté d'expression. De ce fait, les églises ont des formes remarquables, s'apparentant à un style post-moderne qui dénote au milieu de la morosité des grands ensembles.

La construction de ces églises était issue dans un premier temps du désir des habitants de retrouver la place centrale de l'église qu'ils avaient connue dans leurs campagnes. Les personnes impliquées l'étaient au départ réellement par conviction religieuse. Puis, pour certains intellectuels, poussés par le mouvement anti régime Solidarnosc, ces constructions sont devenues un acte de protestation. Finalement, la religion et la lutte contre le régime ont été deux choses très liées en Pologne.

De 1945 à 1989, différentes formes de bâti sont intervenues dans la construction de logements. Les premières étaient revendiquées comme les architectures officielles de l'identité soviétique, en rupture avec l'occident. Les suivantes correspondaient davantage aux mises en œuvre modernes développées au même moment à l'Ouest, qui permettaient une efficacité de construction.

Mais l'idéologie qui se maintenait derrière ces architectures restait la même, celle d'un habitat supposé identique pour tous, et surtout contrôlé par les dirigeants. La différence fondamentale par rapport au reste de l'Europe réside dans le fait que le grand ensemble a été l'unique forme d'habitat construite sur une période plus longue. Cette forme n'a pas été vue comme une réponse à la pénurie de logement parmi d'autres, mais comme l'unique solution provenant de l'état tout puissant.

L'année 1989 a été marquée par la fin du régime soviétique avec la chute du mur de Berlin, l'ouverture des frontières hongroises, les élections libres en Tchécoslovaquie ainsi qu'en Pologne. Les polonais ont retrouvé un régime démocratique qu'ils n'avaient pas connu depuis 1939. Ils ont élu le parti Solidarnosc, acteur majeur de la lutte contre la dictature. Celui-ci s'est tourné vers une démocratie libérale sur le modèle des pays de l'Ouest. Le peuple a alors hérité d'un pays complètement ruiné mais a retrouvé sa liberté dans un sentiment d'euphorie et un souhait de rupture absolue avec l'avant. Les citoyens ont tout à coup eu accès, sans la transition qu'avaient connue les pays de l'Ouest, à tous les biens de confort, les loisirs, etc.

La gestion des domaines politiques, économiques et sociaux est entrée en contradiction totale avec celle du régime socialiste. De ce fait, le secteur du logement a dû s'adapter à une décentralisation

maximale du pouvoir, un droit à la propriété rétabli et le recours à des investisseurs privés. Ainsi, là où les pays occidentaux avaient muri leurs politiques urbaines depuis l'après-guerre, la Pologne a disposé d'un temps très court d'adaptation, et ce avec une économie anéantie. De ce fait la situation désastreuse du logement en Pologne était loin de se résoudre avec la sortie du joug soviétique.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

PARTIE 3 L'APRÈS SOCIALISME

1/ D'une ingérence dictatoriale à un désengagement total de l'état

Fin de la domination, droit individuel à disposer de sa propriété rétabli

Au sortir de la guerre froide, la Pologne est passée d'une économie planifiée à une économie de marché. Cela a supposé une décentralisation du pouvoir détenu jusqu'alors exclusivement par l'état. Dans le domaine des logements existants, l'état a placé l'entièreté de leur gestion dans les mains des communes dès 1989. Celles-ci avaient alors le devoir d'assurer à leurs habitants l'accès à un toit. L'état a ainsi terminé le désengagement qu'il avait déjà amorcé depuis les années 70¹¹, autant dans la gestion et la construction que dans le financement. Or les communes, relayées par les différents organismes eux aussi ruinés, n'ont pas les moyens de gérer tout le stock.

¹¹ Bérard (Ewa), Jacquand (Corinne). Architecture au-delà du mur : Berlin, Varsovie, Moscou 1989-2009. Paris : Picard, 2009, p.203

	Locatif public en % de tous les logements		% privatisé
	1990	après 2000	
Albanie	35,5	1	97,2
Lituanie	60,8	2,4	96,1
Roumanie	32,7	2,7	91,7
Serbie et Monténégro	22,2	2,8	87,4
Croatie	24	2,9	87,9
Bulgarie	6,6	3	54,5
Slovénie	31	3	90,3
Hongrie	23	4	82,6
Arménie	52,5	4	92,4
Estonie	61	5,2	91,5
République de Moldavie	21	5,5	73,8
Slovaquie	27,7	6,5	76,5
Kazakhstan	66,1	6,8	89,7
Lettonie	59	16	72,9
Pologne	31,6	16,1	49,1
République Tchèque	39,1	17	56,5
Ukraine	47,3	20	57,7
Fédération de Russie	67	29	56,7

Source : UN-ECE 2002, Hegedüs-Struyk, 2005.

fig.25 Privatisation du logement (%)

D'autre part, dans le cadre de la libéralisation du marché, les habitants se sont retrouvés face à une instabilité de leurs loyers. En effet les locations publiques, qui avaient auparavant le monopole du marché en ville, avaient l'avantage de ne pas appliquer de hausse des prix et d'assurer une sécurité d'occupation.

La solution, qui a semblé idéale à la fois pour les habitants et pour les gestionnaires, a donc été une politique de privatisation. Cela veut dire qu'un locataire occupant pouvait devenir propriétaire de son logement. Pour le cas de la Pologne à cette époque, ces privatisations se sont faites moyennant des prix dérisoires, à 10% de la valeur des appartements. Durant cette période de transition, il n'y a pas eu de nouvelle politique de logement, mais plutôt une adaptation de la situation héritée à l'économie de marché.

Cette adaptation a également été valable pour les coopératives. A partir de 1989 elles sont vues avec suspensions, identifiées à l'ancien régime. Dans un premier temps, face à cette crise, les coopératives ont dû liquider leurs activités sociales et s'organiser en unités plus petites. Par la suite, à partir de 2000, elles sont à leur tour autorisées à transférer totalement la propriété aux occupants, alors déjà quasi-propriétaires. Les entreprises logeant leurs employés peuvent aussi transférer des propriétés, mais cela s'avère plus difficile pour elles puisque leur clientèle potentielle était alors la plus fragile du marché. A terme, les coopératives de logements ont exclusivement été dédiées à de l'accession à la propriété, ce qui a entraîné une dérégulation des loyers.

En parallèle de ces transferts de propriétés, les logements qui avaient été étatisés doivent être restitués à leurs anciens propriétaires s'ils en font la demande, au même titre que les terrains agricoles, les forêts, les entreprises. Cette démarche est laborieuse puisqu'il est difficile d'établir la propriété du sol ou de l'immeuble à partir de cadastres inutilisés depuis 1945. Cela provoque une fragilité des situations des locataires occupant des immeubles anciens puisqu'ils restent sous la menace que l'ancien propriétaire se manifeste.

L'héritage d'un bâti existant en piteux état

Le bâti existant dont les polonais ont hérité est dans un état très médiocre. Les immeubles de logements datant d'avant la guerre sont tombés en ruine, puisque le régime soviétique n'a pas pris en charge la reconstruction. Du côté des logements plus récents, construits dans les grands ensembles, la majorité est déjà en mauvais état. Leur construction à la va-vite ne respectait pas les normes de sécurité et d'hygiène, et n'impliquait aucune isolation thermique¹². Les polonais sont donc devenus propriétaires de logements qui nécessitaient une forte rénovation. Cependant ces ménages, à qui on a transféré la propriété pour une somme modique, sont très peu fortunés et donc en incapacité d'investir pour mettre en état leur logement. Les espaces communs ou les façades extérieures des immeubles concernent plusieurs propriétaires à la fois, qui n'ont pas le désir de s'organiser pour faire une réhabilitation commune.

Du côté des logements toujours gérés par des institutions, les impayés des loyers, très fréquents, ne permettent pas non plus d'investir pour rénover. Le morcellement des propriétaires a entraîné un morcellement des intérêts. Les améliorations peinent à voir le jour, toujours pour des raisons économiques et de volonté politique. De plus, la valeur patrimoniale du bâti est peu importante aux yeux des polonais. En 1995, seulement 18% des logements datant d'avant 1945 avaient été réhabilités¹³.

D'un point de vue social, la Pologne ne disposait plus du tout de logements adaptés aux personnes vulnérables durant cette période de transition. En effet la sécurité d'occupation, qui était alors compromise, est un des éléments essentiels pour permettre la qualification sociale d'un logement.

¹² Galé Klimas (Catherine), Logement social en Pologne : état des lieux [en ligne], 2005-2006, p.13

¹³ Coudroy de Lille (Lydia). L'habitat urbain pré et post-socialiste en Pologne. In : Les Annales de la Recherche Urbaine, n°92. 2002, p.3



fig.26 Quartier Nadodrze à Wrocław en 2012

2 / Une faiblesse urbaine persistante sous une politique du laisser-faire

Planification urbaine aux mains des communes

Suite à la décentralisation, les instances locales ont disposé d'un pouvoir fort, qui pouvait leur permettre de prendre en main le développement de leurs villes. Cependant, la planification urbaine avait subi une manipulation brutale par l'état, ce qui l'a discréditée. Les polonais désiraient donc, dans ce domaine également, prendre le contrepied total de l'avant 1989.

La notion d'intérêt commun avait été utilisée à outrance et d'une manière négative sous l'ancien régime. En effet cette dernière servait finalement une propagande, et non pas la population. Ainsi toute règle politique commune, tout espace collectif est dévalorisé aux yeux des polonais. Aussi forte a pu être leur aversion pour l'ancien régime, aussi immense pouvait être leur confiance envers leurs nouveaux dirigeants. Pour eux, le fait qu'il y ait un laisser-faire dans de nombreux domaines, notamment l'urbanisme, était une chose positive signifiant une liberté retrouvée.

Des décisions confiées aux investisseurs privés

Les communes, alors en charge de fournir une offre de logements adéquate à leurs habitants, avaient besoin d'apports de constructeurs privés. Elles sont donc entrées dans le jeu de l'attractivité en garantissant une liberté totale aux investisseurs. Ceux-ci ont privilégié la construction d'ensembles en périphérie de la ville socialiste, déjà très étalée. En effet, ces terrains agricoles disposaient d'un statut de propriété clair contrairement au centre-ville, qui avait subi la nationalisation et les restitutions. De plus, plus le foncier était éloigné de la ville, moins il était couteux.

Cependant les compagnies privées n'avaient aucun intérêt à implanter des programmes publics, des espaces verts, des commerces de proximité. Au contraire d'autres investisseurs ont vu là l'opportunité de proposer ces services dans d'immenses centres commerciaux, et d'y implanter leurs grandes marques européennes et américaines.

Cette ségrégation spatiale entre un centre économique dynamique et une périphérie dortoir a imposé aux polonais d'effectuer des déplacements très fréquents. Les pouvoirs locaux n'ont pas développé suffisamment les transports en commun permettant de relier les différents pôles. De ce fait, l'utilisation de la voiture a explosé, ce qui entraîne de forts embouteillages sur un réseau routier inadapté.

Ceci a contribué au développement sans limites des banlieues, et une incohérence des territoires polonais. Celle-ci a été accentuée encore davantage par la mise en concurrence des villes pour attirer des capitaux privés. En effet les municipalités ont alors intérêt à mettre en place des planifications urbaines les plus laxistes possibles pour appâter les promoteurs. Par exemple, à Varsovie ils pouvaient, jusqu'à une superficie de deux cent hectares, décider du programme comme s'il s'agissait d'une simple parcelle privée. Ils décidaient de la hauteur, de la densité des bâtiments et du profil social des habitants. Les autorités locales avaient le pouvoir décisionnel entre leurs mains pour rétablir une qualité de vie dans leurs villes. Cependant, n'ayant reçu aucune culture urbanistique depuis des années, elles ne comprenaient pas les enjeux sociaux et de développement durable que cela impliquait.

La ville aux couleurs du libéralisme

Avec la fin de l'URSS, les architectes ont retrouvé une grande liberté de création et ont souhaité rompre avec la monotonie des grands ensembles. Cela les a conduits à se tourner vers le style du post-modernisme, avec une utilisation de formes, de couleurs et de matériaux très divers. De plus la Pologne est propulsée dans la révolution technologique avec la démocratisation des ordinateurs et l'invention de nouveaux matériaux innovants. Cela a permis des expérimentations architecturales parfois délirantes. Celles-ci sont assez largement répandues en Pologne, puisque leur construction ne rencontrait aucun obstacle juridique.

D'autre part, la profusion de panneaux publicitaires, en ville comme en campagne, est un marqueur du libéralisme extrême et du laisser-faire régnant dans le pays. D'immenses affiches, faisant la publicité des biens de consommation autrefois interdits, marquent et saturent

le paysage. De plus, l'absence de cadres restrictifs entraîne l'utilisation des façades de bâtiments résidentiels comme support. De ce fait de grandes toiles imprimées passent régulièrement devant les fenêtres des habitants, amoindissant leur confort de vie.

3 / Le libéralisme, une nouvelle forme de domination

A l'issue de l'année 1989, il s'est opéré en Pologne un revirement total du statut de l'habitant. Les citoyens étaient auparavant prisonniers d'un système dans lequel ils étaient tous locataires de l'état, unique rentier secondé par les groupements de coopératives. Le nouveau système, prenant modèle en Europe de l'Ouest, est basé sur une libéralisation maximale qui entraîne un dérèglement des coûts.

Cela éloigne les classes moyennes des logements sur le marché primaire, qu'il soit locatif ou pour de l'accession. Les polonais étaient par ailleurs déjà désintéressés de leur logement depuis longtemps, puisqu'il relevait d'un domaine très incertain pour eux à cause des files d'attentes.

Des nouveaux logements inabordables

Les municipalités se sont essentiellement appuyées sur le secteur privé pour la construction de nouveaux logements. Mais ceux-ci peinent tout de même à émerger puisque le parc de logement urbain n'a crû que de 9% entre 1990 et 2000. Cela s'explique par le fait qu'une grande partie des appartements restent vacants, car inadaptés aux classes moyennes. En effet, les crédits logements prévus pour aider les ménages à acheter un logement ne sont pas efficaces car en trop petit nombre et les conditions d'accès sont trop restrictives. Ainsi, les promoteurs peinent à vendre et minimisent donc les nouveaux projets, bien que le manque de logements perdure.

De ce fait, le marché secondaire reste la seule solution pour se loger en ce qui concerne la majorité des personnes. Cette option est tout de même couteuse puisque la faiblesse du marché public ne permet pas d'influencer le privé et de le réguler. Ainsi en 2002, le salaire moyen permettait tout juste d'acheter 1m² dans le plus déprécié des



fig.27 Panneaux de publicité couvrant les façades d'immeuble à Varsovie

gands ensembles de Varsovie¹⁴. Face à cette situation, nombre de polonais se tournent vers des biens de consommation accessibles plus rapidement grâce à des micros crédits, notamment l'automobile. La qualité des logements récents s'est améliorée grâce au recours à des matériaux traditionnels, plus résistants, une augmentation de la surface moyenne habitable, et une variété paysagère retrouvée. Cependant, alors que l'offre se diversifie, la différenciation sociale par les revenus augmente. En effet, une part des nouveaux ensembles est privatisée par des portails d'accès sécurisés et des gardiens à l'entrée même de la parcelle. Cela sépare physiquement ceux qui ont pu s'en sortir dans les rouages de l'immobilier neuf et ceux qui sont bloqués dans le secteur secondaire.

Les coopératives de logement représentent le second secteur qui a construit des logements à partir des années 90, mais également dans une logique d'accession à la propriété. Elles ont subsisté mais étaient «en faillite en cours d'éclatement, transformées en «développeurs» ou réduites à l'état de co-propriété de gestion».¹⁵ Elles n'avaient plus d'argent et les personnes pouvaient attendre jusqu'à 15 ans avant de se voir attribuer un logement. C'était pourtant, dans un premier temps, les acteurs qui assuraient la majorité de la production de logements.

Ces coopératives avaient l'avantage de posséder de vastes réserves foncières sur les terrains laissés vacants au centre des grands ensembles d'avant 1989. Elles ont donc construit de nouveaux logements à ces endroits, leur donnant une densification plus forte. Ainsi, au fil des années, certains de ces quartiers existants ont fini par être bonifiés. Ils ont été réintégrés à la ville par le biais de transport public. Des hypermarchés français, belges et allemands se sont installés et ont apporté de nouveaux emplois. Des immeubles ont été isolés par l'extérieur avec des parements de façade colorés qui ont apporté de la gaieté.

¹⁴ Coudroy de Lille (Lydia). L'habitat urbain pré et post-socialiste en Pologne. In : Les Annales de la Recherche Urbaine, n°92. 2002, p.5

¹⁵ Coudroy de Lille (Lydia). L'habitat urbain pré et post-socialiste en Pologne. In : Les Annales de la Recherche Urbaine, n°92. 2002, p.5



fig.28 Densification du grand ensemble de Za Zelazna Brama à Varsovie en 2008

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE
DOCUMENT SOUMIS A JURY



fig.29 Ensemble Kozanow construit à Wrocław entre 1974 et 1985 sur un terrain inondable



fig.30 Ensemble Kozanow après rénovation en 2004

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT DE LA PROPRIÉTÉ INTELLECTUELLE

Le nombre de logements neufs construits n'a cependant pas permis à la Pologne de rattraper son retard et beaucoup de ménages continuent de subir une cohabitation forcée, les jeunes étant touchés en priorité. En effet en 2009, la Pologne comptait un taux de 348 logements disponibles pour 1000 habitants contre 509 en France.

Insertion de la Pologne dans la lignée européenne

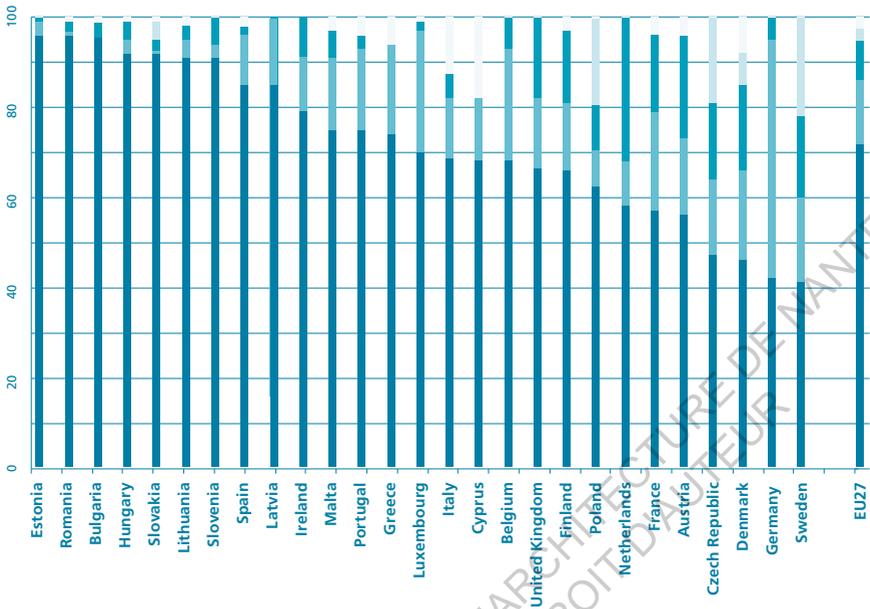
A terme, le secteur privé n'a plus du tout été encadré et les coûts ont grimpés déraisonnablement. En 2005, les polonais dépensaient en moyenne 21,7% de leurs revenus pour leur logement, contre une habitude autour de 2 à 12%¹⁶ Pour les personnes en dessous du seuil de pauvreté, cette dépense passe à 36%.

Le délaissement total de la question du logement par les pouvoirs publics a poussé les acteurs à se tourner toujours plus vers de la vente aux particuliers. En effet, en 2002 seulement 25% des logements gérés par les coopératives étaient loués contre 57% en 1990.

Cette nette tendance à favoriser l'accèsion à la propriété était visible partout en Europe à cette période. Cependant, dans les années 2000, les pays en transition et se relevant de la récession ont voulu relancer le logement social pour tenter de réguler le marché. Un exemple significatif a été la création des TBS en Pologne, des sociétés à but non lucratif fonctionnant sur le modèle des HLM français. Les TBS bénéficient de prêts à faible intérêt émanant de la banque nationale qui couvrent 70% des frais de construction. Les 30% restants proviennent soit d'un apport du gouvernement local, soit de l'organisme lui-même, soit d'un investissement des locataires qui leur est restitué à la fin du bail. Les loyers devaient couvrir les charges et les frais de maintenance mais étaient tout de même considérés trop chers pour les personnes dans le besoin. Cette initiative ne semble donc pas être concluante pour aider les ménages en difficulté.

La transition de la Pologne du socialisme vers le post-socialisme est finalement une non-transition, l'économie étant passée d'un extrême

¹⁶ Housing Co-ops Worldwide, about Poland [en ligne], Co-operative Housing International.



Source : Housing Statistics in the European Union 2010, actualisé par les correspondants nationaux

fig.31 Répartition des types d'occupation du logement dans les 27 pays de l'Europe, en pourcentage du parc total de logements



à un autre. L'environnement social qui en résulte reste insatisfaisant pour les citoyens, avec un délaissement de leurs intérêts. En effet ils sont passés d'un régime autoritaire ne se souciant aucunement de leur bien-être à une politique libérale engendrant une dictature de la consommation sous un semblant de liberté retrouvée.

Durant les années 90 la Pologne et d'autres pays de l'ex URSS se sont fortement développés en empruntant le modèle des pays occidentaux. Petit à petit, un commerce important s'est mis en place en Europe entre ces états et les pays en transition. A partir de 1997, l'Union Européenne (UE) a instauré une politique d'élargissement vis-à-vis des pays d'Europe centrale et occidentale (les PECO), c'est-à-dire qu'elle a accepté de les intégrer plutôt que de construire uniquement un système d'échanges économiques renforcé. C'était une chance, pour ces pays qui adhéraient déjà au modèle politique et économique de l'UE, que d'en faire complètement partie. Cela leur a permis de profiter d'un espace économique stable pour rattraper leur retard.

Durant la procédure d'adhésion, le pays candidat dispose de temps ainsi que d'aides financières pour adapter sa politique, son économie et sa législation aux exigences de l'UE. C'est ce qui est appelé la stratégie de pré-adhésion, au terme de laquelle seront jugés si des institutions stables assurent la démocratie dans le pays, si celui-ci il possède une économie de marché viable capable de faire face au marché concurrentiel à l'intérieur de l'UE, et enfin si il a repris l'acquis communautaire, c'est-à-dire transposé l'ensemble du droit européen en vigueur à sa législation. La décision est prise par le Conseil européen sur un avis de la Commission. L'ensemble de ces étapes dure plusieurs années, la Pologne ayant fait sa demande d'adhésion en 1997 et étant entrée en 2004, conjointement avec la République Tchèque, la Hongrie, la Slovénie, la Slovaquie, l'Estonie, la Lettonie, la Lituanie, Chypre et Malte¹⁷. Depuis, la Pologne bénéficie d'aides européennes mais est également soumise aux réglementations en vigueur tant sur le logement social qu'en matière d'urbanisme.

¹⁷ Allemand (Frederic). « Les critères d'adhésion à l'Union Européenne ». In : La tête dans les étoiles n°2. Association Les Jeunes Européens France, décembre 2003.

PARTIE 4 L'adhésion à l'UE est-elle la solution face à l'incapacité de l'état polonais à réguler ses logements ?

1/ Le logement social défini comme levier face à la crise

Instabilité du secteur du logement : une situation globale à toute l'Europe

Il existe une fédération européenne consacrée au logement public, coopératif et social : le CECODHAS aujourd'hui rebaptisé Housing Europe. Ce groupe possède un observatoire lié à différents organismes de logement sociaux à travers l'Europe, ce qui lui permet de tenir une veille sur la situation des pays et sur les tendances européennes.

Globalement, avant 2007, les politiques de logement avaient propension à encourager les ménages à l'accession à la propriété privée. Les pays d'Europe de l'Est ont parallèlement suivi ce mouvement avec la privatisation massive des logements préalablement détenus par le gouvernement soviétique. Les prix des logements étaient inabordables ce qui a entraîné un surendettement des ménages et finalement la « crise des subprimes », en raison de l'effondrement du système financier entourant les crédits. En réponse à cela les gouvernements ont soutenus plus fortement les programmes de logements locatifs sociaux dans le but de réguler le marché et de faire retomber les bulles financières du logement. Cependant la crise économique touchant tous les pays les a fait parallèlement se tourner vers des programmes d'austérité dont la première victime a été la dépense publique.

Aujourd'hui la construction de nouveaux logements est en baisse dans toute l'Europe tandis que, paradoxalement, la demande croît. En effet, même si la population augmente lentement, le nombre de foyers est lui en hausse du fait de la diminution de la taille moyenne d'un ménage: « qui est liée à un certain nombre de facteurs tels que l'espérance de vie, le taux de fertilité, les divorces et les séparations entre autres »¹⁸.

Ainsi, le logement social est amené à apporter une réponse à de plus en plus de personnes puisque l'accès à un logement du marché privé est devenu impossible pour beaucoup : « pour les jeunes en général, les salariés pauvres, les « key workers », les jeunes ménages, les personnes âgées, les familles monoparentales, les familles nombreuses, les immigrés... »¹⁹.

. De ce fait, même si les pays d'Europe de l'Est avaient rattrapé leur retard peu à peu, ils sont de nouveau freinés par la crise qui frappe toute l'Europe.

Le logement social, seule issue pour un nombre croissant de personnes

Le droit au logement est reconnu comme droit fondamental s'appliquant à tout européen. Les instances européennes, à savoir le Parlement et la Commission, sont donc amenées à prendre position pour garantir ce droit. En 2010, l'UE a présenté sa stratégie de croissance «Europe 2020» dont l'un des objectifs est de combattre l'exclusion sociale en Europe. Une des réponses clefs introduite est l'accès à des logements abordables.

Dans un communiqué publié en février 2013, Résolution sur le logement social dans l'Union Européenne, [en ligne] texte adopté du Parlement européen, 11 juin 2013. la Commission européenne a en effet défini l'accès à un logement décent pour tous comme l'un des leviers principaux pour lutter contre la crise économique.

¹⁸ Pittini (Alice), Laino (Elsa), Le logement social européen 2012, les rouages d'un secteur [en ligne], Bruxelles : CECODHAS Housing Europe's Observatory, p.17

¹⁹ Ghekière (Laurent). Le développement du logement social dans l'Union européenne. In : Recherches et Prévisions, n°94. 2008, p.21

Egalement, dans un texte adopté en 2013, le Parlement européen met en cause les programmes d'austérité des pays qui, face à la crise, qui ont stoppé un grand nombre d'aides sociales au logement. Il demande à la Commission européenne de définir une véritable politique européenne en matière de logement social en définissant des objectifs clairs pour les Etats. Il demande également le maintien ainsi que le soutien plus prononcé des subventions liées au logement et à l'efficacité énergétique des bâtiments. L'habitat est de fait un fort enjeu de la politique sur l'énergie puisqu'il relève du domaine où le plus d'économies est possible.

Le Parlement est donc favorable à la détermination d'une même politique de logement social pour tous les états. Ceci pose directement la question d'une définition européenne du logement social et du choix du concept à mettre en avant. Cependant, comme l'a souligné Housing Europe dans son rapport, une définition commune à toute l'Europe est très compliquée puisque chaque pays possède une conception, une situation ou une politique en la matière différente. Celles-ci divergent au travers de ces notions : le type d'occupation, les fournisseurs, les bénéficiaires et le mode de financement. En revanche, quelques éléments communs essentiels se retrouvent tels qu'une attribution des logements régulée par voie administrative, le caractère abordable du logement, ainsi que la garantie d'une sécurité d'occupation grâce à des baux illimités dans le temps.

Pour le moment il n'existe donc pas de définition européenne du logement social et les souhaits du Parlement européen semblent être restés sans suite.

2/ La mission du logement social limitée au niveau européen

Le logement social peut être défini par les états membres comme service d'intérêt économique général (SIEG). Cela permet au service de jouir de dérogations spécifiques si certaines autres règles européennes entravent le bon accomplissement de la mission qui lui incombe²⁰. Cependant il subsiste un flou sur l'application effective de

²⁰ « Le Traité de Rome se veut pourtant protecteur de l'intérêt général. Il affirme que l'accomplissement effectif des missions d'intérêt général par les acteurs qui en ont

ces dérogations. La règle existe mais son interprétation est laissée à l'appréciation des parties prenantes en fonction de leurs intérêts.

Le logement social est également un service économique auquel doit alors s'appliquer l'intérêt de la communauté, notamment les règles de concurrence et de marché intérieur. Ces règles visent à surveiller qu'un organisme ne soit pas avantagé par rapport à un autre en obtenant par exemple le monopole d'un secteur économique grâce à des aides d'état. Ainsi, il peut être estimé que la libre concurrence est menacée si le logement social est accessible à un panel trop large de personnes dont certaines auraient les moyens de se loger dans le secteur privé. En réalité il semble que les lobbies des organismes privés tirent cette sonnette d'alarme pour éviter que le logement social ne puisse trop réguler le marché.

En outre, la commission européenne, qui a le rôle de contrôler s'il y a une erreur manifeste dans la qualification du SIEG, conteste certaines décisions d'états membres. En effet le caractère social du secteur suppose qu'il soit établi un lien direct avec un groupe de personne défini. Le logement social doit donc, selon la Commission européenne, se définir en fonction d'une catégorie de ménages défavorisée et non pas en fonction des besoins réels de logements. Cela entre plus ou moins en adéquation avec les politiques en place dans les états membres.

En effet Laurent Ghekière, dans son analyse du développement du logement social dans l'UE²¹, explique qu'il existe à ce sujet, différentes conceptions. La première est une conception résiduelle où les logements sont réservés aux personnes exclues du marché. Le loyer est presque totalement pris en charge par les autorités publiques. Cette conception ne remet pas en cause le fonctionnement du

la charge prime sur l'application de ses propres règles, et notamment des règles de concurrence, en cas d'incompatibilité. » Dauphin (Sandrine), Ghekière (Laurent). Le développement du logement social dans l'Union européenne. Quand l'intérêt général rencontre l'intérêt communautaire. In : Recherches et Prévisions, n°94. 2008, p.128

²¹ Ghekière (Laurent). Le développement du logement social dans l'Union européenne. In : Recherches et Prévisions, n°94. 2008, pp.21-24

marché, au contraire elle le rend socialement acceptable puisque ceux qui en sont écartés trouvent tout de même un toit. Par ailleurs cela correspond pleinement à la définition du service économique d'intérêt général dans la mesure où la libre concurrence est maintenue. Les pays pratiquant une conception résiduelle sont principalement les pays de l'est ainsi que l'Espagne, le Portugal, et le Royaume-Uni.

La seconde conception est généraliste, et permet l'accès au logement social à une plus large part de la population. L'attribution se fait souvent en fonction des revenus des ménages avec un maximum défini. Les prix des logements sont plafonnés et les locataires reçoivent des aides financières. L'impact sur le marché privé est plus conséquent en fonction de l'étendue du parc de logements régulés. Il existe cependant peu de frictions avec le privé puisque l'offre n'est disponible que pour certains groupes sociaux cibles. La Pologne et la République Tchèque, ayant une plus forte tradition de logements sociaux datant d'avant la période communiste, font figure d'exception parmi les pays de l'ex-URSS. Ces états membres disposent d'une conception généraliste aux côtés de l'Allemagne, la France et l'Italie notamment.

Enfin, la dernière conception est universelle, avec la mission de pouvoir proposer un logement social à tout demandeur en complément de l'offre du marché. Dans ce cas le loyer est calculé sur les coûts réels et est aidé par des allocations. Ce système vise clairement à réguler le marché privé, ce qui entraîne un contentieux dans la libre concurrence. Cette conception ne correspond donc pas à la notion européenne appliquée au logement social puisque le service ne se limite pas à satisfaire un besoin social. Le Danemark, les Pays-Bas et la Suède forment les rares pays à avoir cette conception universelle. Le paradoxe et le flou autour des dérogations possibles sur ce service social d'intérêt général n'est traité que par jurisprudence. Ainsi l'UE semble contraindre le logement social plutôt que d'en étendre la compétence. Lorsque j'ai fait des recherches, je n'ai trouvé des actualités que sur la manière dont les pays qui ont une conception universelle doivent revoir leur système, mais pas sur les avancées et initiatives d'autres Etats. D'une part la caractérisation du logement social a permis une avancée car elle a débloqué de nouvelles subventions et a mis en avant son caractère urgent et prioritaire.

	Mission résiduelle	Mission généraliste	Mission universelle
Groupes cibles	Demande sociale : <ul style="list-style-type: none"> ménages défavorisés ; exclus. 	Demande sociale : <ul style="list-style-type: none"> ménages défavorisés ; exclus ; ménages à faibles ressources. 	Demande globale tout ménage.
Mission essentielle	Répondre à l'exclusion du marché du logement – dans le besoin.	Répondre aux difficultés d'accès au marché du logement.	Répondre à l'accès pour tous à un logement décent.
Caractéristiques du marché du logement	<ul style="list-style-type: none"> Forte prédominance de l'accession. Faiblesse du locatif privé dérégulé. 	<ul style="list-style-type: none"> Prédominance de l'accession. Existence d'un secteur locatif privé. Prédominance du secteur privé dans le marché locatif. 	<ul style="list-style-type: none"> Faiblesse de l'accession. Existence d'un secteur locatif privé régulé. Prédominance du secteur locatif social dans le marché locatif.
Attribution des logements sociaux	Attribution directe par autorité publique.	<ul style="list-style-type: none"> Attribution par propriétaire bailleur sur base de règles et de procédures. Critères de priorité sous plafond de ressources. 	Attribution par liste d'attente.
Politique tarifaire	<ul style="list-style-type: none"> Loyers aux coûts ou loyers en fonction des revenus. Aides sociales. 	<ul style="list-style-type: none"> Loyers plafonnés fixes ou loyers en fonction des revenus. Aides personnelles au logement (en fonction des revenus). 	<ul style="list-style-type: none"> Loyers aux coûts. Aides personnelles au logement. Garantie de paiement des loyers pour les plus défavorisés.
Sécurité d'occupation	Baux à durée illimitée	Baux à durée illimitée	Baux à durée illimitée
États membres	Bulgarie Chypre Espagne (locatif social) Estonie Hongrie Irlande Malte Lituanie Lettonie Portugal (locatif social) Roumanie Royaume-Uni Slovaquie Slovénie	Allemagne Autriche Belgique Espagne (accession sociale) Finlande France Italie Luxembourg Pologne Portugal (accession sociale) République tchèque	Danemark Pays-Bas contexte très spécifique Suède Grèce mais dans un contexte très spécifique (accession sociale à la propriété)

fig.32 Missions générales assignées au logement social dans les 27 Etats membres

Mais d'autre part celle-ci n'est pas satisfaisante du fait qu'elle limite les actions de certaines politiques et ne contraint pas les autres à évoluer davantage.

Ce sont donc les autorités publiques de chaque Etat qui définissent une mission spécifique au logement social à une échelle nationale ou locale. Cette charge est plus ou moins précise selon les Etats et peut être complétée par des missions secondaires, le but principal étant d'accroître l'offre de logements sociaux. Ces missions donnent lieu à des obligations de service public qui vont peser sur les entreprises de logements sociaux, que ce soit pour leur fonctionnement ou pour les conditions d'attribution des logements.

Tant que des réponses sont apportées aux groupes défavorisés, les états membres sont en adéquation avec les règles de l'UE, même si ils ne possèdent pas assez de logement pour toute la demande.

L'UE a donc décidé que c'est à chaque pays qu'il revient de définir sa politique de logement en fonction des règles européennes et des subventions effectives. En effet on peut imaginer que bien que la crise soit généralisée les situations des pays sont bien différentes et que les réponses doivent être adaptées au cas par cas. Il semble donc qu'aujourd'hui la tendance est plutôt à la décentralisation des décisions à une échelle plus locale. L'UE n'apporte pas un cadre législatif pour le logement social, mais fait plutôt une politique d'encouragement en donnant des possibilités aux pays membres notamment sous forme d'aides financières. L'UE ne semble donc pas pouvoir être le levier qui permettra à la Pologne de complètement redresser son parc de logements et de contrer la pénurie.

3 / Les politiques de l'Union Européenne en pratique

Une répartition biaisée des subventions

Le fonctionnement de l'UE repose sur la donation de fonds structurels pour des projets à une échelle régionale. De ce fait les pays candidats doivent disposer d'un découpage en régions avec chacune leur pôle de décision. Cependant, les pays de l'Est possèdent une tradition de répartition des décisions plutôt inverse, avec un fort morcèlement de

leurs territoires. En effet à leur sortie du communisme, en prenant le contrepied du pouvoir totalement centralisé, ces pays avaient confié l'autorité aux communes.

En Pologne, une loi sur l'autonomie communale avait vu le jour dès 1990, mais cela n'avait fait que renforcer les inégalités territoriales, chaque commune voulant accaparer les fonds attribués par l'état. La politique de l'UE, en favorisant une réflexion autour de la cohérence territoriale à l'échelle des régions, pourrait être bénéfique au pays. En effet en 1998, suite au projet d'adhésion à l'UE, de plus amples compétences ont été confiées aux régions, mais pas un financement adéquat. Ainsi elles doivent gérer la santé et l'éducation, la voirie et la gestion des eaux, les infrastructures d'enseignement supérieur, tout cela avec un budget équivalent au fonctionnement d'une seule ville.

De ce fait, les régions étaient déjà endettées et n'ont pas souhaité s'engager dans le montage de projets en vue de la réception des fonds structurels européens. Elles ont pris un retard considérable en ne préparant ces programmes que début 2004 pour une adhésion la même année. Finalement, les projets globaux étaient très peu aboutis, mais l'UE a tout de même fait une transaction de subventions à l'état. C'est théoriquement ce dernier qui doit ensuite s'occuper de redistribuer l'argent vers les collectivités régionales qui elles-mêmes la répartissent aux autorités communales. Cependant la tradition polonaise héritée de pratiques du régime communiste, qui consistaient à couper l'étape intermédiaire, a persisté. Ces financements sont donc bel et bien arrivés dans les mains des villes mais sans qu'elles soient forcées de se mettre d'accord sur leur utilisation.

L'UE n'est finalement pas très stricte vis-à-vis du devenir des subventions allouées. Ceci n'a donc pas forcé la Pologne à réfléchir au développement de son territoire plus globalement. Or, comme analysé précédemment, la question du logement est intimement liée à la question de l'organisation urbaine dans les villes.

Un manque de cadres en matière urbaine

Il n'existe pas encore de réel programme urbain émanant de l'Union Européenne. Les dernières réflexions à ce sujet proviennent de la Commission européenne en 2014. Celle-ci a en effet émis une communication à l'attention des autres instances européennes en ce qui concerne la définition d'une politique européenne urbaine²². Dans celle-ci, elle souligne l'importance des disparités sociales au sein des villes et combien celles-ci risquent d'être exacerbées par une ségrégation spatiale. Par ailleurs, les villes sont des lieux où l'enjeu d'économie d'énergie et d'émission de CO2 est le plus présent.

Ainsi, la Commission estime que les villes sont des acteurs clés qui devraient obtenir plus de pouvoir leur permettant d'appliquer un éventuel programme européen. Ce programme ciblerait la réduction de CO2, l'adaptation aux changements climatiques, l'inclusion sociale et les changements démographiques. En ce qui concerne plus particulièrement l'habitat, les orientations données porteraient principalement sur une implantation compacte des bâtiments et un étalement urbain limité.

Encore une fois, les compétences réelles sont dans les mains des états. L'UE a vocation à accompagner leurs politiques, en créant des limitations notamment dans le domaine de l'environnement et du droit des marchés. L'UE est aujourd'hui surtout une grosse machine économique, bien que certains de ses rouages ne soient pas encore bien réglés et que la crise ait fait freiner son développement. Son modèle repose sur un libéralisme profond, ce qui l'empêche de formuler des politiques réellement contraignantes pour les pays. Les orientations de l'UE se font plutôt à l'attention des villes, et donc dans une logique d'échelle plus locale. Peut-être est-ce une alternative intelligente pour pouvoir contrer les pleins pouvoirs dont les états disposent actuellement.

²² Principales caractéristiques d'un programme urbain de l'UE, [en ligne] Communication de la commission au parlement européen, au conseil, au comité économique et social européen et au comité des régions la dimension urbaine des politiques européennes, juillet 2014.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

CONCLUSION

La Pologne entre héritage de pratiques dépassées et remédiation

Les organismes européens ont de la peine à définir le logement social polonais. Le secteur n'est pas seulement du locatif fourni par les municipalités, même si cette forme existe encore. Les constructions encadrées par les TBS sont considérées comme logements sociaux, puisqu'ils bénéficient de prêts à taux préférentiels par la banque nationale. Les logements gérés par les coopératives, bien que celles-ci soient aujourd'hui toutes destinées à de l'accession, reçoivent des aides de l'état et font donc partie du parc social. Ainsi, même un appartement provenant du marché privé entre dans la catégorie du logement social à partir du moment où il a été acquis grâce à des subventions de l'état. Les critères pour prétendre à une de ces formes de logements sociaux reposent sur un plafond de revenus qui détermine si les personnes sont en mesure ou non d'accéder à une habitation sur le marché non régulé.

Aujourd'hui la Pologne détient encore 16% de logements en locatif social, mais la tendance reste à une accession à la propriété grandissante. Les programmes d'aides encouragent tous l'achat avec des prêts abordables, des prêts hypothécaires, des allocations d'impôts ou encore des subventions. En parallèle, les personnes locataires ne perçoivent aucun avantage.



fig.33 Le projet WUWA 2 en construction sur un terrain en périphérie de la ville de Wrocław

Finalement du point de vue de la Pologne, en dehors de toute comparaison européenne, le logement qualifié de social est réservé aux personnes dans une situation de grande pauvreté. Dans ce cas, le loyer ne peut pas dépasser 50% du loyer le plus bas des logements communaux. Ce dispositif est réservé en priorité aux handicapés, femmes enceintes, chômeurs et malades personnes atteintes de maladies graves. Un logement de ce type est attribué suite à une délibération de justice.

Actuellement, les projets d'immeubles de logements sont toujours majoritairement à l'initiative d'investisseurs privés, et peu d'informations sont disponibles sur les chantiers et réalisations récentes. A Wroclaw, le seul exemple de production avec une gestion publique est en cours d'édification. C'est un ensemble de logements, appelé WUWA 2, commandé par la ville dans le cadre son élection en tant que Capitale européenne de la Culture en 2016. Les premiers habitants ont emménagés en octobre 2016, la qualité de vie au sein de l'ensemble ne peut donc pas encore être jugée. Cependant la manière dont s'est déroulé le montage du projet illustre bien la manière dont la construction est aujourd'hui encadrée par les pouvoirs publics en Pologne.

WUWA 2

La décision de ce projet vient du maire, Rafal Dulkiwicz, qui est en poste depuis 12 ans et soutient ce genre d'initiatives. Il souhaite par cela développer le rayonnement de la ville à l'international, à l'image de son accueil de l'Euro 2012 de football. La parcelle est fournie par la ville et était réservée à une éventuelle exposition universelle pour laquelle le maire candidatait depuis plusieurs années. A la place, la municipalité a décidé d'implanter un programme de logements et d'activités tertiaires. Cet ensemble sera donc situé en périphérie de la ville et participera à l'étalement urbain traditionnel polonais. Ce projet est présenté comme étant le «WUWA 2 », faisant suite à celui construit en 1929 lorsque la ville était encore allemande. C'est là l'occasion pour Wroclaw de promouvoir cette fois le logement polonais.

Une telle entreprise est totalement inédite puisque la production de logement en Pologne ne se fait habituellement pas selon un plan



fig.34 Image promotionnelle d'un des bâtiments de WUWA 2

directeur. Chaque compagnie privée décide de la construction de son bâtiment en respectant seulement les limites du cadastre. Il n'y a aucun PLU ou organisation urbaine prédéfinie, si bien qu'il n'existe parfois pas de route entre deux réalisations.

Ainsi, pour ce projet de quartier nommé Nowe Zerniki, un plan urbain a été préétabli à l'occasion de réunions entre les architectes participants réunis par la ville. Différents groupes ont été créés et certains devaient s'occuper de l'espace public, d'autres des infrastructures, etc. Ils se sont rencontrés toutes les deux semaines durant deux ans. Ils ont finalement abouti à un plan mais qui est resté très peu détaillé du fait du nombre important de personnalités qui devaient se mettre d'accord. En effet la planification d'un tel programme ailleurs en Europe serait dirigée tout d'abord par un urbaniste qui déciderait d'une organisation urbaine avant de consulter les différentes équipes d'architectes.

Pour la suite du projet les différents professionnels se sont vus attribuer un plot. Au sein du groupe ils devaient s'entendre sur les gabarits et les formes architecturales des différents bâtiments. Certains n'ont pas trouvé de consensus et ont fini par séparer leur plot et par concevoir chacun une entité sans se consulter. Par ailleurs, les logements étant financés par des promoteurs, les innovations esthétiques et fonctionnelles n'ont pas pu aller aussi loin que dans l'exemple du Wuwa 1, où la gestion était totalement publique. Cependant cette initiative présente tout de même une avancée par rapport aux conditions habituelles de production de logements. D'une part, la ville va financer les infrastructures ainsi que les bâtiments d'activités prévus, tel un centre culturel, une place du marché, une école, une maison de retraite, etc. D'autre part, ce projet résulte d'une collaboration inédite entre les élus locaux et les architectes, entente qui n'aurait certainement pas été possible ailleurs en Pologne. En effet, ici, les personnes concernées veulent voir au-delà des intérêts économiques avancés par les sociétés de logement privées. Par exemple, divers promoteurs ont acheté les différentes parcelles pour financer les constructions, mais certains voulaient imposer l'architecte avec qui ils avaient l'habitude de travailler, chose que la mairie a refusé.

Un tel programme, bien qu'il soit à rayonnement européen, n'inclut pourtant pas la question du logement social. A l'échelle de la ville, on peut se demander si le projet a vocation à faire modèle dans le cadre d'une production d'ensembles urbains cohérents et gérés publiquement. De cela pourrait découler un contrôle de la production de logements, en vue d'une régulation du marché privé.

Un enseignement de l'architecture qui reflète la pratique actuelle

Durant mon erasmus, j'ai découvert la manière dont est enseignée l'architecture en Pologne. Il m'a semblé important d'en témoigner puisque l'enseignement est toujours révélateur de la pratique de la discipline dans les pays. J'ai discuté de cela avec une étudiante de Wroclaw venue en erasmus à l'école de Nantes cette année. Cela nous a permis d'échanger sur les différences entre nos deux écoles et de confirmer mes observations.

Tout d'abord les polonais n'ont pas de cours spécifiques à l'histoire du logement, tandis que nous avons une unité d'enseignement qui y est consacrée durant tout un semestre. Ils ne sont donc pas renseignés à propos des instances de logements publics et de leur fonctionnement. Ils n'ont, en règle générale, aucun cours qui se rapporte à de la sociologie.

Ils ont plusieurs studios de projet par semestre, contrairement à nous qui en choisissons un seul. Leurs studios se rapportent à différents sujets tels que de l'architecture, de l'urbanisme, du design d'intérieur, de la construction, du paysagisme, etc. Ainsi leur enseignement est fragmenté entre les différentes disciplines, tandis que nous nous intéressons à tous ces sujets au sein d'un seul et unique projet. Cependant, d'après cette étudiante polonaise, le studio d'architecture reste le plus important et dans celui-ci on s'intéresse également à l'environnement urbain et paysager du projet. Mais l'analyse du site est moins conséquente que celle que nous pratiquons, et ils passent très vite à la phase de définition de leur concept.

J'ai remarqué que le contexte urbain dans lequel le futur projet s'insère ne représente pas un fort enjeu dans leur conception. Peu de temps est consacré à l'analyse de site et l'insertion paysagère n'est

pas primordiale. En effet ils s'intéressent au fonctionnement du projet en lui-même plus qu'à son interaction avec son environnement. Ceci entraîne peu de discussions avec les professeurs sur les alentours, si bien que certains étudiants les oublient complètement. Ils sont cependant plus contraints que nous vis-à-vis des réglementations incendie, des distances à respecter entre les bâtiments. Les polonais ont beaucoup plus de cours techniques, ils ont par exemple des enseignements de physique dans lesquels ils apprennent à calculer les structures et les éléments relatifs au passage des fluides.

Il semble qu'en France nous apprenons davantage à avoir des concepts forts pour nos projets, à développer une réflexion sur l'architecture de demain. En Pologne, on semble plutôt attaché à concevoir des projets réalistes, mais tout en délaissant le contexte. Cela démontre une préoccupation toujours moindre de la cohérence urbaine dans les agences d'architecture, les professeurs polonais n'ayant pas cette culture à transmettre à leurs étudiants.

Des perspectives d'amélioration dans les programmes locaux ?

De plus en plus de programmes pour la réhabilitation des immeubles anciens naissent à travers le pays. Ces initiatives sont essentiellement à échelle locale, là où des acteurs observent des problématiques sur le terrain.

Par exemple un workshop autour de la réhabilitation du quartier de Sepolno s'est tenu à Wroclaw en 2014. Les principaux enjeux étaient l'encombrement des espaces publics par les voitures et l'amélioration de l'isolation thermique sans compromettre l'esthétique historique des façades. Ce programme a été créé par la TUP, acronyme de Towarzystwo Urbanistów Polskich signifiant société des urbanistes polonais, et sa branche qui existe à Wroclaw depuis 1923. C'est un groupement d'architectes et d'urbanistes qui travaillent à améliorer la qualité de l'espace polonais par la régulation de son urbanisme. De ce fait, un lien avec le groupement du Werkbund peut être établi.

Le workshop a été encadré et soutenu par un programme de la Commission européenne. Ce programme, appelé IEE pour Intelligent Energy Europe, vise à améliorer l'expertise des urbanistes à travers



fig.35 Rue Kasprzaka à Sepolno en 2013

l'Europe. Le but est de répondre aux objectifs fixés par l'UE d'ici 2020, à savoir réduire de 20% les gaz à effet de serre, améliorer de 20% l'efficacité thermiques des bâtiments, et atteindre une production d'énergie à 20% en renouvelable. L'UE tend donc à donner des clefs à petite échelle pour initier des changements.

Peut-être que la réponse pour une amélioration de l'habitat urbain polonais réside dans les petites actions locales qui tendent à se multiplier. Elles sont susceptibles d'insuffler progressivement une culture urbanistique qui sera par la suite effective dans les nouveaux projets et à échelle plus globale. Après des années d'oppressions de différentes sortes, des politiques urbaines trop brutales auraient été malvenues en Pologne. Au contraire, les polonais ont eu besoin de temps pour se reconnecter à leur territoire et son patrimoine. Mais, étant donné les décalages encore très présents avec le reste de l'Europe, le chemin paraît parfois encore très long.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT DE LA PROPRIÉTÉ INTELLECTUELLE

Bibliographie

Ouvrage

W. Schmidt (Dietrich). *Toward a New Kind of Living, The Housing Estate Breslau 1929*. Bâle : Birkhauser, 1996, 95p.

Fourcaut (Annie), Dufaux (Frédéric). *Le monde des grands-ensembles (France, Allemagne, Pologne, Russie, République Tchèque, Bulgarie, Algérie, Corée du Sud, Iran, Italie, Afrique du Sud)*. Paris : Créaphis, 2004, 288p.

Bérard (Ewa), Jacquand (Corinne). *Architecture au-delà du mur : Berlin, Varsovie, Moscou 1989-2009*. Paris : Picard, 2009, 279p.

Chapitre d'ouvrage

Hegedüs (József). *Social housing in transition countries*. In: *Social housing in Europe*. Christine Whitehead et Kathleen Scanlon. Londres : LSE London, London School of Economics and Political Science, 2007, pp. 165-177.

Bernfeld (Dan). *Autour des cités internationales du Werkbund en Europe : la réhabilitation de l'ensemble « WUWA » de Wroclaw*. In : *Un art sans frontières. L'internationalisation des arts en Europe (1900-1950)*. Gérard Monnier, José Vovelle. Paris : Publications de la Sorbonne, 1995, pp. 185-196.

Article de revue

Coudroy de Lille (Lydia). L'habitat urbain pré et post-socialiste en Pologne. In : Les Annales de la Recherche Urbaine, n°92. 2002, pp.25-31.

Ghekière (Laurent). Le développement du logement social dans l'Union européenne. In : Recherches et Prévisions, n°94. 2008, pp. 21-34.

Dauphin (Sandrine), Ghekière (Laurent). Le développement du logement social dans l'Union européenne. Quand l'intérêt général rencontre l'intérêt communautaire. In : Recherches et Prévisions, n°94. 2008, pp. 127-129.

Hakim (Aïssaoui). L'élargissement européen au prisme des fonds structurels : vers une européanisation de la gestion publique du territoire en Pologne ? In : Politique européenne 1, n° 15. 2005, pp. 61-84.

Article en ligne

Bourdeau-Lepage (Lise) et Benet (Gwénaëlle). « Nowa Huta, l'ironie de l'histoire ». In : Les villes nouvelles à l'est, dossier 47. Revue en ligne Regard sur l'Est, novembre 2007.

Disponible sur : http://www.regard-est.com/home/breve_contenu.php?id=774 [consulté le 18/12/16]

Goff (Samuel). « Heaven and earth : The DIY architects behind communist Poland's amazing wave of hand-built churches ». In : Power and architecture, part 1. Journal en ligne The Calvert Journal. Disponible sur : <http://calvertjournal.com/features/show/6147/people-power-the-strange-story-of-communist-polands-diy-churches> [consulté le 11/11/16]

Allemand (Frederic). « Les critères d'adhésion à l'Union Européenne ». In : La tête dans les étoiles n°2. Association Les Jeunes Européens France, décembre 2003.

Disponible sur : <http://www.jeunes-europeens.org/Les-criteres-d-adhesion-a-l-Union> [Consulté le 28/10/16]

Galé Klimas (Catherine), Logement social en Pologne : état des lieux [en ligne], 2005-2006, 30p.

Disponible sur : https://berthoalainmaster.files.wordpress.com/2007/10/memoire-complementaire-de-catherine-klimas-_le-logement-social-en-pologne.pdf [consulté le 15/10/15]

Urbanik (Jadwiga), WuWA, Living and workspace [en ligne], 2014, 158p.

Disponible sur : https://issuu.com/prezentacja_online/docs/wuwa__wersja__en__issuu?e=5108883/7520624 [Consulté le 10/10/16]

Klimczewski (Jonatan), Sepolno [en ligne], 2004-2009.

Disponible sur : <http://www.sepolno.wroclaw.pl/> [consulté le 12/12/16]

Housing Co-ops Worldwide, about Poland [en ligne], Co-operative Housing International.

Disponible sur : <http://www.housinginternational.coop/co-ops/poland> [Consulté le 20/12/15]

A.Zohry, Solidarnosc [en ligne], 2002.

Disponible sur : <http://solidarnosc.free.fr/> [Consulté le 25/10/16]

Pittini (Alice), Laino (Elsa), Le logement social européen 2012, les rouages d'un secteur [en ligne], Bruxelles : CECODHAS Housing Europe's Observatory, 103p.

Disponible sur : <https://infolocs.files.wordpress.com/2012/01/her-2012-fr.pdf>

Résolution sur le logement social dans l'Union Européenne, [en ligne] texte adopté du Parlement européen, juin 2013.

Disponible sur : <http://www.europarl.europa.eu/sides/getDoc.do?pubRef=-//EP//NONSGML+TA+P7-TA-2013-0246+0+DOC+PDF+V0//FR> [consulté le 20/11/15]

Principales caractéristiques d'un programme urbain de l'UE, [en ligne] Communication de la commission au parlement européen, au conseil, au comité économique et social européen et au comité des régions la dimension urbaine des politiques européennes, juillet 2014. Disponible sur : <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/FR/ALL/?uri=celex:52014DC0490> [consulté le 12/12/16]

Sępólno District, Wrocław, [en ligne] rapport de workshop encadré par Young Planning Professionals Wrocław, 2014.

Disponible sur : http://isocarp.org/app/uploads/2014/08/YPP_Wroclaw_2014_SUSREG_Report.pdf [consulté le 13/06/16]

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

Iconographie

Fig. de couverture Façade d'immeubles du quartier Nadodrze à Wrocław. Photographie, avril 2016, Boisseau (Miléna)

Fig.1 Balcons soutenus par des échafaudages, Wrocław. Photographie, octobre 2015, Boisseau (Miléna).

Fig.2 Rue Świdnicka, Wrocław. Photographie, septembre 2015, Boisseau (Miléna).

Fig.3 Rue Kazimierza Wielkiego, Wrocław. Photographie, avril 2016, Boisseau (Miléna).

Fig.4 Evènements relatifs à l'histoire de la Pologne du début du 20e s. à nos jours. Frise chronologique, Boisseau (Miléna)

Fig.5 « WUWA » à Wrocław. Source : Bernfeld (Dan). Autour des cités internationales du Werkbund en Europe : la réhabilitation de l'ensemble « WUWA » de Wrocław. In : Un art sans frontières. L'internationalisation des arts en Europe (1900-1950). Gérard Monnier, José Vovelle. Paris : Publications de la Sorbonne, 1995, p.190

Fig.6 Le Kollektivhaus d'Adolf Rading en 1929, bâtiment n°7. Photographie. Source en ligne : <http://fotopolska.eu/356040,foto.html?o=b8911>

Fig.7 Plan d'étage du Kollektivhaus d'Adolf Rading, bâtiment n°7. Plan, 1929. Source en ligne : <http://fotopolska.eu/769240,foto.html?o=b95553>

Fig.8 Hôtel d'Hans Scharoun en 1929, bâtiment n°31. Photographie. Source en ligne : <http://fotopolska.eu/67587,foto.html>

Fig.9 Plan d'étage de l'hôtel d'Hans Scharoun, bâtiment n°31. Plan, 1929. Source en ligne : <http://fotopolska.eu/769263,foto.html?o=b94073>

fig.10 Bâtiment coursive de P.Heim et A.Kempton en 1929, bâtiment n°2. Photographie. Source en ligne : <http://fotopolska.eu/199382,foto.html>

fig.11 Ecole maternelle de P.Heim et A.Kempton en 1929, bâtiment n°1. Photographie. Source en ligne : <http://fotopolska.eu/443040,foto.html?o=b15802>

fig.12 Ensemble des bâtiments n°9 (arrière plan) à 22 en 1929. Photographie. Source en ligne : <http://fotopolska.eu/44315,foto.html?o=b14276>

fig.13 Maisons individuelles n°35 à 37 en 1929. Photographie. Source en ligne : <http://fotopolska.eu/86914,foto.html?o=b15831>

fig.14 Plan de l'ensemble Sepolono par H.Wahlich et P.Heim. Plan, 1922. Source en ligne : <http://fotopolska.eu/51298,foto.html>

fig.15 Vue aérienne de Sepolno en 1932. Photographie. Source en ligne : <http://fotopolska.eu/568317,foto.html?o=b87952>

fig.16 Sepolno en 1928-1929. Photographie. Source en ligne : <http://fotopolska.eu/50010,foto.html>

fig.17 Sepolno et son église en 1935-1938. Photographie. Source en ligne : <http://fotopolska.eu/44049,foto.html>

fig.18 Croisement des rues Trzemeskiej et Legnicka à Wrocław en 1945. Photographie. Source en ligne : <https://www.facebook.com/Breslau.Wroclaw/photos/a.432177000281186.1073741931.256699074495647/432177320281154/?type=3&theater>

fig.19 Parade en juillet 1952 pour l'anniversaire de la signature du manifeste PKWN, sur la place MDM à Varsovie, édifiée dans le style du réalisme socialiste. Photographie. Source en ligne : <http://www.newsweek.pl/historia/22-lipca-w-czasach-polski-ludowej-na-fotografiach-na-newsweek-p,galeria,106661,1,1,1.html>

Fig.20 Vue aérienne de la place centrale de Nowa Huta en 1952. Photographie. Source en ligne : <http://www.comtourist.com/travel/nowa-huta/photos-nowa-huta/page/5/>

fig.21 Immeubles préfabriqués des années 1960 à Varsovie. Photographie. Source : Bérard (Ewa), Jacquand (Corinne). Architecture au-delà du mur : Berlin, Varsovie, Moscou 1989-2009. Paris : Picard, 2009, fig. 25, p.194

fig.22 Grand ensemble du quartier industriel de Brodno à Varsovie, 1970-1972. Photographie. Source en ligne : <http://fotopolska.eu/397307,foto.html?o=d1482>

fig.23 Visite du pape Jean-Paul II à Varsovie en 1979. Photographie. Source en ligne : <http://ici.radio-canada.ca/television/amourhainepropagande2/chronologie.shtml>

fig.24 Snopek (Igor). Vue aérienne d'une église dans un ensemble d'habitation. Photographie. Source en ligne : http://calvertjournal.com/images/uploads/features/2016_June/Power_and_architecture/Snopek/31-1.jpg

fig.25 Privatisation du logement (%). Tableau. Source : UN-ECE 2002, Hegedüs-Struyk, 2005.

fig.26 Quartier Nadodrze à Wrocław. Photographie, 2012. Source en ligne : http://www.umwd.dolnyslask.pl/fileadmin/user_upload/Rozwoj_regionalny/rewitalizacja WR_prezentacja_22.03.2016.pdf

fig.27 Panneaux de publicité couvrant les façades d'immeuble à Varsovie. Photographie. Source : Bérard (Ewa), Jacquand (Corinne). Architecture au-delà du mur : Berlin, Varsovie, Moscou 1989-2009. Paris : Picard, 2009, p.133

fig.28 Densification du grand ensemble de Za Zelazna Brama à Varsovie en 2008. Photographie. Source : Bérard (Ewa), Jacquand (Corinne). Architecture au-delà du mur : Berlin, Varsovie, Moscou 1989-2009. Paris : Picard, 2009, p.216

fig.29 Ensemble Kozanow construit entre 1974 et 1985 à Wrocław sur un terrain inondable. Photographie, juillet 1997. Source en ligne : <http://dolny-slask.org.pl/818849,foto.html>

fig.30 L'ensemble Kozanow après rénovation en 2004. Photographie. Source en ligne : <http://fotopolska.eu/223750,foto.html?o=d1049>

fig.31 Répartition des types d'occupation du logement dans les 27 pays de l'Europe, en pourcentage du parc total de logements. Graphique, 2010. Source : Pittini (Alice), Laino (Elsa), Le logement social européen 2012, les rouages d'un secteur [en ligne], Bruxelles : CECODHAS Housing Europe's Observatory, 103p.

fig.32 Missions générales assignées au logement social dans les 27 Etats membres. Tableau. Source : Ghekière (Laurent). Le développement du logement social dans l'Union européenne. In : Recherches et Prévisions, n°94. 2008, pp. 21-34.

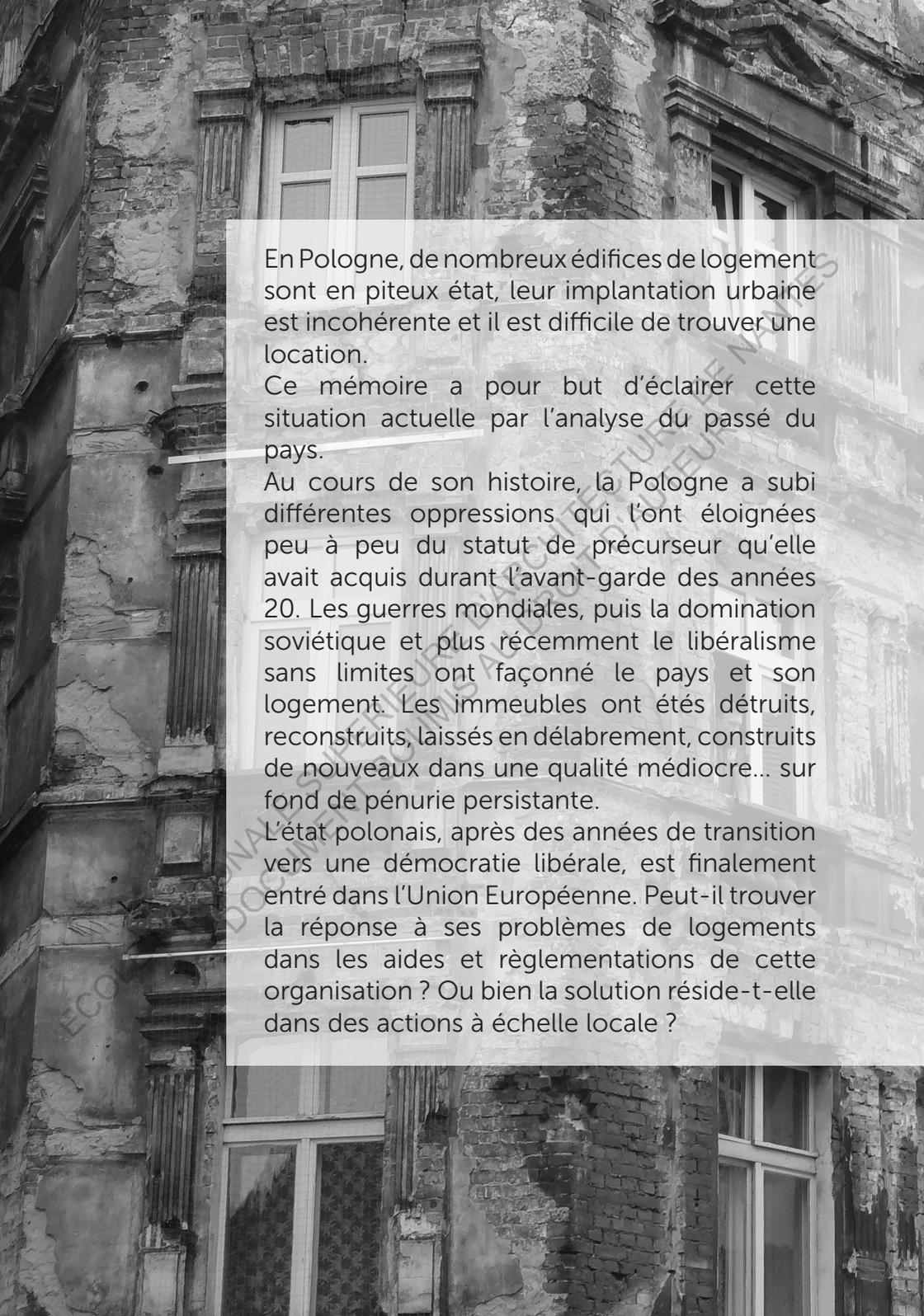
fig.33 Le projet WUWA 2 en construction sur un terrain en périphérie de la ville de Wrocław. Photographie, avril 2016. Source en ligne : <http://www.tuwroclaw.com/fotogaleria,nowe-zerniki-z-lotu-ptaka-zobacz-jak-powstaje-modelowe-wroclawskie-osiedle,fot5-19-4785.html>

fig.34 Image promotionnelle d'un des bâtiments de WUWA 2. Image 3D. Source en ligne : <http://nowezerniki-or.pl/galerie/wizualizacje-inwestycji-i-okolic>

fig.35 Rue Kasprzaka à Sepolno en 2013. Photographie. Source en ligne : <http://fotopolska.eu/421208,foto.html?o=b16355>

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR



En Pologne, de nombreux édifices de logement sont en piteux état, leur implantation urbaine est incohérente et il est difficile de trouver une location.

Ce mémoire a pour but d'éclairer cette situation actuelle par l'analyse du passé du pays.

Au cours de son histoire, la Pologne a subi différentes oppressions qui l'ont éloignées peu à peu du statut de précurseur qu'elle avait acquis durant l'avant-garde des années 20. Les guerres mondiales, puis la domination soviétique et plus récemment le libéralisme sans limites ont façonné le pays et son logement. Les immeubles ont été détruits, reconstruits, laissés en délabrement, construits de nouveaux dans une qualité médiocre... sur fond de pénurie persistante.

L'état polonais, après des années de transition vers une démocratie libérale, est finalement entré dans l'Union Européenne. Peut-il trouver la réponse à ses problèmes de logements dans les aides et réglementations de cette organisation ? Ou bien la solution réside-t-elle dans des actions à échelle locale ?