



HAL
open science

Métropolisation et habitat dans les pays d'Europe centrale et orientale

Lydia Coudroy de Lille

► **To cite this version:**

Lydia Coudroy de Lille. Métropolisation et habitat dans les pays d'Europe centrale et orientale. 2007.
halshs-00599991

HAL Id: halshs-00599991

<https://shs.hal.science/halshs-00599991>

Preprint submitted on 17 Jun 2011

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

Texte publié en anglais sous le titre « Metropolization and Settlement in the Central and Eastern European Countries » dans GAJDOŠ P., 2008, *Regional disparities in Central Europe*, Bratislava, UNESCO NK-MOST, pp.180-195.

Métropolisation et habitat dans les pays d'Europe centrale et orientale

Plan du texte

Introduction.....	1
La métropolisation : un paradigme nouveau pour les capitales d'Europe médiane.....	1
Gratte-ciel et condominium : métropolisation et habitat	2
1.Transformations systémiques du logement	2
1.1.Une dégradation générale de la situation du logement	2
1.2. La restructuration des systèmes de l'habitat dans les Etats post-socialistes	4
2.Des marchés locaux métropolitains	5
2.1. Des modèles nationaux inflexibles pendant le socialisme	5
2.2. L'attractivité des métropoles dans les marchés nationaux.....	6
2.3.Les recompositions spatiales des territoires métropolitains	7
Conclusion.....	8

Introduction

La métropolisation : un paradigme nouveau pour les capitales d'Europe médiane

L'intégration croissante des économies, la mutation des modes de production industrielle et la tertiarisation des économies développées ont eu dans les vingt-cinq dernières années des conséquences fondamentales sur les territoires : la concentration sans cesse confirmée de la population, de l'emploi, et plus encore des richesses produites (par les emplois les plus qualifiés) dans les organismes urbains appelés métropoles. Cette dynamique est désormais installée au coeur des mutations territoriales de l'ancienne Europe socialiste, qui a depuis 1990 rejoint les réseaux d'échanges internationaux, et depuis 2004 s'est partiellement intégrée dans l'Union Européenne (HAMILTON, et al., 2005). Or la métropolisation constitue un paradigme d'une radicale nouveauté pour des pays dans lesquels s'était imposée une idéologie „anti-métropolitaine“. En effet, depuis l'instauration du socialisme après la Seconde Guerre mondiale, les politiques d'aménagement du territoire, de manière plus ou moins volontariste, avaient bridé le développement des plus grandes villes au bénéfice de l'échelon moyen des armatures urbaines. L'insertion dans l'économie de marché des pays d'Europe centrale et orientale les a conduits à moderniser, renforcer l'économie de services qui leur faisait défaut, à s'ouvrir davantage aux horizons internationaux, ce qui s'est traduit spatialement par une montée en puissance des plus grandes villes, autrement dit par une logique de métropolisation (ENYEDI, 1998). Les „villes capitales“, car c'est ainsi qu'elles se dénommaient souvent elles-mêmes, indiquant par là-même le lien intrinsèque qu'elles développaient avec leur territoire étatique, se veulent aujourd'hui „métropoles“, si ce n'est européennes, du moins centre-orientales.

Cette rupture majeure s'exprime de manière vigoureuse sous l'angle économique : ces villes captent une part prépondérante, parfois écrasante, des emplois qualifiés, des activités à haute valeur ajoutée, et donc des richesses produites à l'intérieur des Etats. Il en découle une transformation radicale des espaces fonctionnels structurés par ces activités proprement « métropolitaines », dont les quartiers d'affaires sont bien entendu la quintessence. Mais cela va plus loin.

Gratte-ciel et condominium : métropolisation et habitat

La métropolisation ne s'arrête pas aux portes des immeubles d'affaires ; elle affecte aussi la dimension sociale des espaces urbains, la substance ordinaire qu'y constituent les quartiers d'habitation. Comment ? La réponse à apporter à cette question n'est pas simple, car la métropolisation à l'est de l'Europe procède selon des modalités complexes et originales. Celles-ci se résument à la conjonction temporelle et spatiale de trois processus : l'eupéanisation, la mondialisation, et les transformations systémiques. Les transformations qui en découlent dans le domaine de l'habitat relèvent donc elles aussi de ce télescopage dynamique.

D'une part, la mondialisation a brouillé certains repères dans le domaine de l'habitat, introduisant une rupture paysagère importante dans des villes socialistes qui avaient été formatées selon un logement standardisé et monotone. Les capitales sont les villes les plus extraverties, les plus sensibles aux jeux d'influences externes : capitaux, migrants, touristes, informations, etc... Des modes d'habiter (le « condominium », la résidence fermée, etc.), des produits immobiliers (portés par des promoteurs d'envergure internationale), s'exportent donc désormais comme des voitures ou des biens culturels, mais avec cette particularité que ces marchandises mondialisées ont une assise foncière, le sol, et s'inscrivent donc durablement dans les territoires.

D'autre part, la production et la distribution de logements est sortie d'un système essentiellement étatique. Les échelles d'intervention se sont ouvertes à l'Europe et impliquent de plus en plus les communes. La décentralisation propre aux transformations systémiques et la redéfinition des maillages encouragée par les réformes territoriales à la veille de l'intégration européenne ont bouleversé le système d'acteurs à l'origine de la construction et de la gestion du logement. Enfin la composante majeure de la sortie du socialisme en matière d'habitat est la privatisation : un désengagement étatique, de nouvelles politiques bancaires, la croissance du secteur privé dans la construction immobilière, associés aux mesures de restitutions/ privatisation dans le parc ancien en sont les principaux éléments.

Toutefois, il ne suffit pas de se demander comment les dynamiques économiques et politiques transforment le logement : ainsi étudier les relations entre métropolisation et habitat ne revient pas seulement à se demander comment la métropolisation transforme l'espace local (le marché local) de l'habitat, mais aussi en quoi les structures existantes de celui-ci orientent en retour l'évolution du logement. Ainsi on questionnera dans un premier temps l'évolution paradoxale de la situation du logement au niveau des Etats d'Europe centrale et orientale¹. Puis on analysera dans une seconde partie le comportement spécifique des métropoles dans les dynamiques résidentielles, à deux échelles différentes : nationale et intra-urbaine.

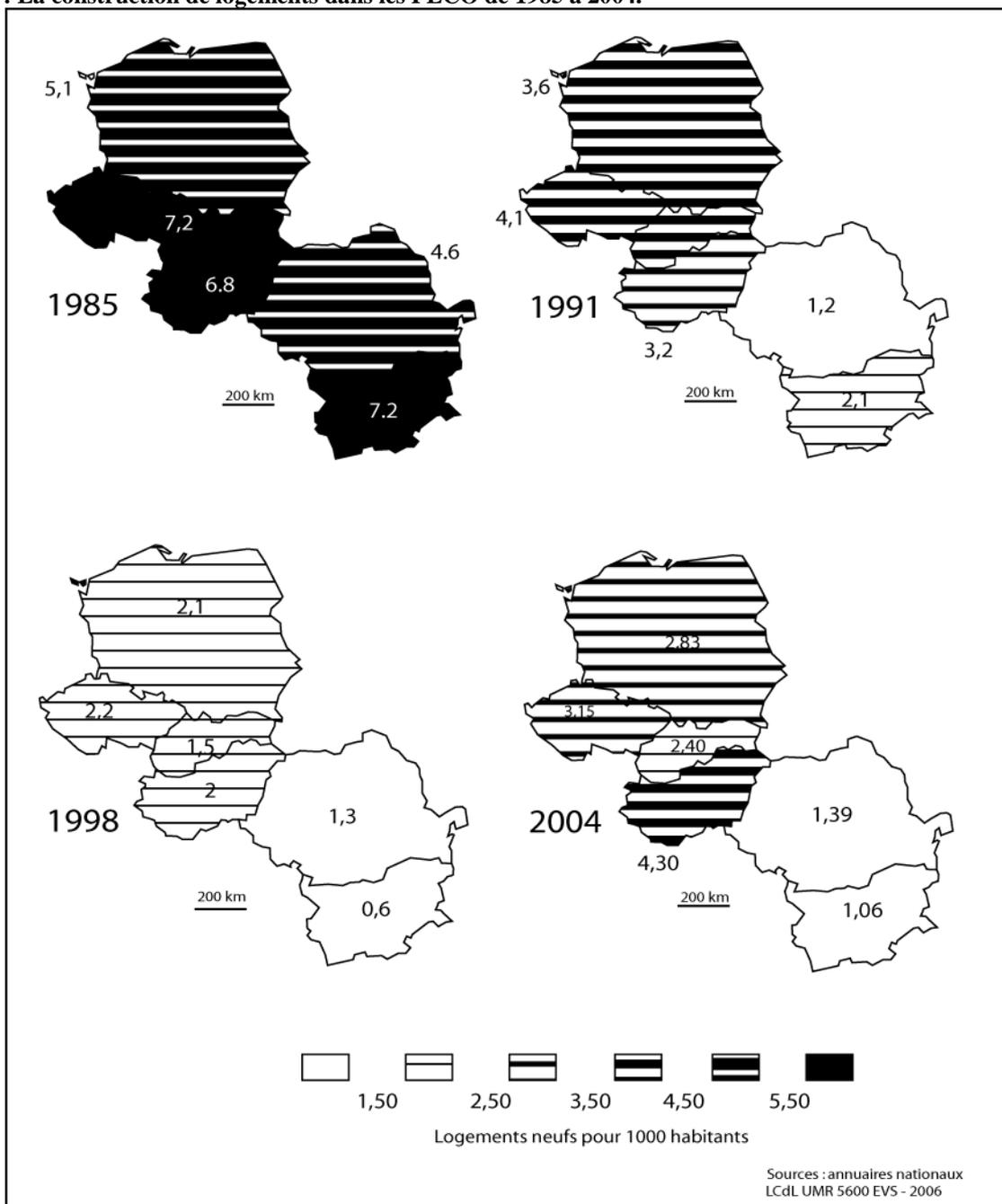
1. Transformations systémiques du logement

1.1. Une dégradation générale de la situation du logement

Les taux de croissance des PIB, souvent doubles de ceux des Etats d'Europe occidentale, et la dynamique immobilière visible dans les paysages métropolitains, ne sauraient masquer une réalité paradoxale : dans les pays d'Europe centrale et orientale, la situation du logement s'est partout dégradée depuis 1990- du moins quantitativement - pour ne connaître un redressement que dans les années 2000 (fig.1). Mesuré au taux de construction pour 1000 habitants, le marasme atteint son amplitude maximale à la fin des années 1990. Toutefois, il n'a pas été impulsé par les transformations systémiques. La situation médiocre du logement dont héritent ces pays aujourd'hui est le produit d'un désintérêt et d'une pénurie structurels dans les économies planifiées. Dans presque tous les pays de l'est, le pic de la construction s'était établi à la fin des années 1970, pour décliner sans cesse depuis.

¹ On prendra en compte dans cet article la Pologne, la Hongrie, la République Tchèque, la Slovaquie, la Bulgarie, la Roumanie.

Carte 1 : La construction de logements dans les PECO de 1985 à 2004.

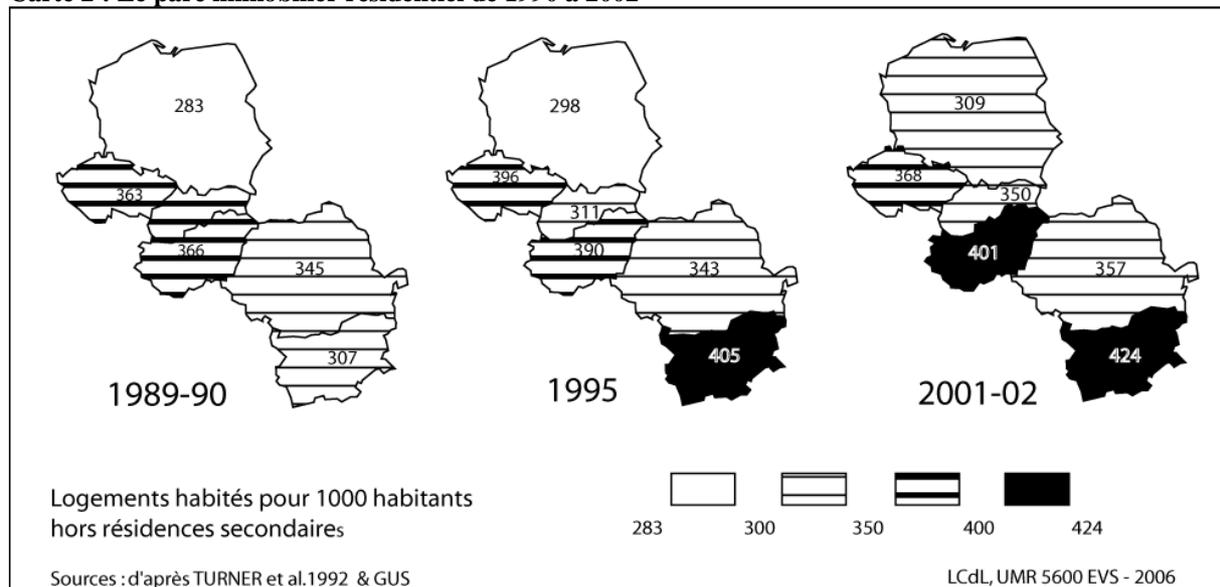


L'application de l'économie de marché au secteur du logement n'a pas foncièrement amélioré la situation. En 2006, le taux de construction en moyenne pour l'ensemble de ces pays s'établissait à 2 pour 1000, alors qu'en Europe occidentale, où les besoins de logement sont nettement moindres, il était de 6². De manière plus structurelle, l'examen du taux de logements disponibles pour 1000 habitants peut suggérer des améliorations trompeuses à l'échelle des Etats (fig. 2). Ce taux, fréquemment utilisé pour des comparaisons internationales, dépend étroitement des évolutions démographiques. Or en Europe médiane, les comportements socio-démographiques ont fait augmenter plus rapidement le nombre des ménages que celui des habitants, du fait de la divorcialité et du vieillissement de la population. Par ailleurs, la baisse démographique accusée dans certains Etats améliore « artificiellement » la situation du logement : ainsi en Bulgarie, mais le nombre d'habitants a baissé de

² Ministère du logement et de la construction, 2006.

14% depuis 1990. C'est pourquoi malgré un indice de la construction médiocre, la situation statistique du logement y est tout à fait favorable dans l'environnement régional (figures 1 et 2).

Carte 2 : Le parc immobilier résidentiel de 1990 à 2002



1.2. La restructuration des systèmes de l'habitat dans les Etats post-socialistes

Cette dégradation générale des conditions de logement s'explique largement par la complexité que constitue l'adaptation du logement aux rouages de l'économie de marché et au démantèlement des structures de la promotion immobilière, qui déjà dans les années 1980 ne fournissaient pas assez de logements. D'une part, les règles de financement ont été radicalement bouleversées, mettant fin au principe d'un Etat subventionnant directement ou indirectement (par des mécanismes bancaires) la construction de logements urbains. Le « principe de réalité » appliqué au financement du logement a fragilisé toute la chaîne du logement, jusqu'à son dernier maillon qu'est le futur locataire ou propriétaire. D'autre part, la sectorisation socialiste, qui associait en des parts variables selon les pays le secteur d'Etat, les coopératives, et le secteur privé individuel s'est complexifiée. En milieu urbain, les coopératives de logement qui détenaient une part sensible de la production et de la gestion de logements (en Tchécoslovaquie, mais surtout en Pologne) se sont pour beaucoup transformées en « développeurs » (promoteurs) et ont fait de leurs immeubles des co-propriétés. La construction d'habitat locatif public s'est réduite à néant au nom du désengagement de l'Etat, au moment où on mettait sur le marché une partie du parc locatif ancien en accord avec la politique de privatisation et des restitutions de biens spoliés (CLAPHAM, et al., 1996). Au total donc, la part des propriétaires s'accroît (GAUDRAY-COUDROY, 1997; GAUDRAY & WĘCŁAWOWICZ, 1998).

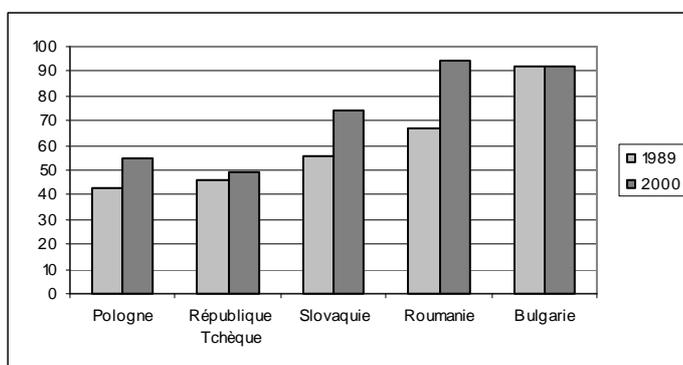


Figure 1 : L'accroissement de la part de propriétaires (en % des ménages)

Source : Annuaire statistiques nationaux

Ainsi redéfini, le logement recrée des passerelles effectives entre des segments autrefois étanches, et produit donc des interactions entre les différentes composantes des espaces urbanisés. En effet, la mise sur le marché d'une part croissante des logements les rend potentiellement interchangeable sur des marchés immobiliers naissants, alors qu'autrefois les passerelles entre les différents secteurs n'étaient guère possibles. La privatisation décuple donc en principe les opportunités de mobilité résidentielle. On a de cette manière assisté à la naissance de marchés ou de quasi-marchés immobiliers. Quasi, car une partie de l'offre a été créée de manière artificielle, par le don (privatisation gratuite des logements en Russie), et parce que les restitutions et dédommagements en attente, encore nombreux, gèlent une partie non négligeable du parc (Pologne). Mais les marchés immobiliers sont inscrits dans des territoires locaux, en l'occurrence ici, ceux des capitales en voie de métropolisation.

2.Des marchés locaux métropolitains

Cette seconde partie propose d'interroger la spécificité des marchés locaux métropolitains, selon une démarche en trois temps. D'une part, les métropoles sont les capitales d'Etats dans lesquels la situation du logement ne présente pas les mêmes caractéristiques. D'autre part, dans les territoires étatiques, la capitale concentre une part plus ou moins importante de la dynamique résidentielle. Enfin on abordera la transformation interne des espaces résidentielles métropolitains.

2.1. Des modèles nationaux inflexibles pendant le socialisme

Pour des raisons qui sont à la fois historiques, culturelles, et politiques, le « modèle » de logement entièrement pris en main par l'Etat a fait long feu en tant que tel à partir des années 1960, car des inflexions nationales fortes lui ont été apportées (BALCHIN, 1996; TURNER, et al., 1992). Celles-ci ont porté notamment sur la propriété, et sur l'éventail des types de constructeurs de logements. C'est pourquoi face à cette situation diversifiée, les transformations systémiques affectent des espaces dont le paysage résidentiel, scandé pourtant par la forme itérative du grand ensemble, n'est qu'en apparence uniforme (tableau 1).

Tableau 1 : Structure de la propriété des logements au début des années 1990

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

source : d'après Turner, Hegedüs, Tosics (1992), Balchin (1992)

Ainsi on peut opposer des situations où l'Etat à la fin des années 1980 possédait plus de 25 % des logements (la partie tchèque de la Tchécoslovaquie, la Hongrie, la Roumanie) et celles où celui-ci était réduit à la portion congrue (moitié slovaque de la Tchécoslovaquie, Bulgarie). Dans le premier cas, la filière publique était renforcée par le puissant secteur coopératif, surtout dans les villes. En Hongrie, le lancement de la Seconde économie dans les années 1960 avait en outre largement bénéficié à l'économie du bâtiment, ce qui ouvrit la voie au développement de ceintures péri-urbaines sous forme d'habitat individuel (Budapest), inhabituelles dans les autres capitales. En outre, dès 1983, la promotion immobilière privée (construction de logements par des firmes privées, destinés à la vente selon des prix non conventionnés) fut autorisée en Hongrie, ce qui en fait un cas d'espèce. La Pologne se singularise par la responsabilité majeure accordée aux coopératives de logements sous la présidence de Gomulka (COUDROY de LILLE L., 2004a), et jamais démentie jusqu'en 1989. Le cas bulgare constitue également à lui seul une exception, avec un parc de logements construit par l'Etat, mais aussitôt mis en

vente aux personnes, physiques, ce qui faisait des Bulgares une nation de propriétaires à 90%, y compris dans les grands ensembles.

Face à ces réalités différenciées, on peut questionner l'éventuelle universalité d'une métropolisation de la construction de logements. La situation du logement est-elle meilleure en général dans les capitales, où ont afflué les emplois les mieux qualifiés et les investissements dans les quinze dernières années ?

2.2. L'attractivité des métropoles dans les marchés nationaux

Les capitales, dans leurs Etats respectifs, captent une part croissante de l'immobilier résidentiel, et c'est bien là le fait majeur qui autorise à évoquer une certaine métropolisation de l'habitat (tableau 2). En effet, partout ou presque, la capitale capte une part disproportionnée de la construction résidentielle par rapport au poids démographique qu'elle occupe dans le pays (taux de macrocéphalie). On l'observe en particulier en Bulgarie (1/4 des logements construits l'étaient en 2004 à Sofia), à Prague, ou à Budapest (qui en 2005 recueillit même 25% de l'offre résidentielle nouvelle). Partout aussi, cette tendance s'est accentuée depuis 1990. Pour Varsovie, la métropolisation de l'habitat heurte les structures profondes du territoire : capitale d'un Etat polycentrique, elle a au début des années 2000 capté jusqu'à 16% de la construction de logements (pour 4 % de la population). Il est vrai que le dynamisme économique de la capitale polonaise la rend très attractive pour les investisseurs qui depuis les années 2000 s'intéressent sérieusement à l'immobilier résidentiel. En revanche, Bucarest échappe à cette règle, puisqu'en Roumanie, depuis le milieu des années 1990, la ré-agrarisation de la société se traduit entre autres par une construction de logements supérieure en milieu rural, fait exceptionnel en Europe. Bucarest a donc un taux de construction très bas (0,89 ‰), et ne concentre que 5,7% de la construction nationale.

Tableau 2 : Une concentration de la construction résidentielle dans les capitales

	Années	Pays		Capitale		% de la construction nationale dans la capitale	Taux de macrocéphalie (%)
		nb de logements construits	taux pour 1000 hab	nb de logements construits	taux pour 1000 hab.		
Bulgarie	1990	8200	2,9	1811	7,1	22,1	12,6
	2004	26000	1,06	6651	1,5	25,6	15,6
Hongrie	1990	43700	4,3	6985	3,4	16,0	20
	2004	44000	4,3	10097	7,3	22,9	16,9
Rép. Tchèque	1995	13300	1,76	1868	1,5	14,0	11,7
	2004	32200	3,1	5813	5	18,1	11,4
Pologne	1990	134215	3,6	3101	1,9	2,3	4,3
	2004	108100	2,83	10300	6	9,5	4,4
Roumanie	1990	48600	2,1	nd	nd	nd	8,6
	2004	30100	1,39	1725	0,89	5,7	8,9
Slovaquie	1990	20000	3,8	1601	3,5	8,0	8,2
	2003	13000	2,4	1284	2,8	9,9	7,9

source : statistiques nationales

Mais cette concentration de la construction neuve dans les capitales ne signifie pas nécessairement qu'elles offrent des conditions de logement nettement supérieures. D'une part, parce que les logements qu'on y construit sont à la fois plus petits et plus chers que ceux que le marché offre dans les autres villes. Plus qu'ailleurs, la tension entre les usages résidentiels et productifs de l'espace urbain entretient des rivalités spatiales, et la rente foncière s'y exerce de manière plus brutale – c'est le propre des marchés immobiliers métropolitains. D'autre part, la taille moyenne des logements neufs est plus faible, et diminue dans les années récentes. La situation varsoivienne résume assez bien cette situation : la région de Mazovie dont Varsovie est la capitale, et qui regroupe 13 % de la population du pays sur 11 % de sa superficie, a concentré en 2001 25 % des ventes de logement en nombre, 43 % en valeur, mais seulement 29 % en surface (GUS, 2002). A Varsovie également, la superficie moyenne des logements neufs a connu un décollage spectaculaire qui culmina à un peu plus de 100 m² en 1998 ; mais elle est retombée depuis à 77 m² (GUS, 2007). En outre, la composition socio-démographique

des métropoles se transforme également : la population augmente, mais le nombre de ménages encore davantage, proportionnellement. Au vieillissement s'ajoutent l'arrivée de ménages jeunes, sans enfants, et la montée en force du divorce. La demande augmente pour les plus petits logements : ainsi la superficie moyenne du neuf est basse : pour l'année 2004 elle était de 59 m² et à Sofia et à Prague, 65m² à Budapest, 71 m² à Varsovie. Bucarest fait exception, avec 127 m² cette année-là (mais on n'a construit seulement 1725 logements alors, soit 0,9 pour 1000 habitants !).

Par ailleurs, les marchés locaux du logement dans les capitales sont tenus par de nouveaux acteurs, surreprésentés ici : les promoteurs privés. Dans les métropoles les plus ouvertes à l'international, ceux-ci ont fait une entrée en force remarquable et rapide. Ils construisent désormais plus de 75 % des logements à Varsovie (mais seulement 1/3 dans l'ensemble du pays), et à Budapest 83 % (contre 46 % en Hongrie). Le parc locatif a quasiment disparu de la construction résidentielle, sauf en Pologne où une filière de logement social a été remise sur pied en 1995 (assurant 6 % de la construction en 2005) et à Prague où presque 10 % des logements livrés le sont dans le parc locatif public. A Bucarest, le secteur d'Etat n'a pas disparu, mais les effectifs de construction sont infinitésimaux en volume, ce qui le rend incapable de répondre aux attentes de la population.

En conséquence, les prix immobiliers des capitales sont largement au-dessus de ceux des marchés nationaux. L'écart du prix du m² entre la capitale de l'Etat et la deuxième ville (selon un classement par prix décroissant) est du simple au double (comme en Hongrie). En Pologne, Varsovie est environ 70 % plus chère que Cracovie. Ainsi, sous le socialisme, les capitales offraient des conditions de logement difficiles, à cause d'une pénurie de logements et d'une taille très étriquée des appartements disponibles ; aujourd'hui, elles concentrent une part sensible de la construction résidentielle, mais elles sont toujours peu accessibles, à cause des prix tendus de l'immobilier, et la taille moyenne des logements reste faible.

2.3. Les recompositions spatiales des territoires métropolitains

La mise sur le marché d'une part croissante des logements anciens et neufs se déroule dans les capitales sur un sol qui a de nouveau un prix, et dans des espaces soumis à une forte concurrence fonctionnelle entre les fonctions tertiaires et l'habitat (SYKORA, et al., 1999). La rente foncière fait donc valoir ses droits, et dessine une cartographie immobilière et foncière de type centre-périphérie, parfois associée à des dissymétries comme peuvent en produire les barrières fluviales, à Budapest et à Varsovie. Ces logiques sociales de fragmentation spatiale sont souvent relayées par des logiques politiques. En effet, les réformes territoriales menées dans les années 1990 ont laissé aux communes de larges compétences dans le domaine du logement, mais peu de moyens financiers. En contexte métropolitain, les communes ont peu investi dans le logement, pour chercher à marchander au meilleur prix leur sol auprès des investisseurs. Le manque de solidarité entre celles qui bénéficient par leur situation d'investissements nouveaux et celles qui, dans les marges métropolitaines, restent dans des spécialisations résidentielles provoque des écarts croissants (COUDROY de LILLE L., 2004b; KERESZTELY & BARTA, 1999). Par ailleurs le parc immobilier ancien n'est pas soumis aux mêmes règles partout (à Prague, les arrondissements choisissent de conventionner ou pas les loyers, à Varsovie pendant les années 1990, les communes ont géré de manière autonome les demandes de restitutions immobilières). Ainsi, fragmentation politique et logiques marchandes produisent des configurations territoriales inédites.

Dans les pays développés, on a tendance à associer à la métropolisation la forme spatiale d'un étalement urbain généralisé plus ou moins bien maîtrisé, sous forme d'un habitat pavillonnaire. Sous cet angle, les pays d'Europe centrale et orientale apportent un contrepoint intéressant : la périurbanisation s'associe souvent à la densification. En effet, si la tendance à l'étalement existe bel et bien, elle n'est ni systématique, ni exclusive, là où elle se manifeste. D'une part, la croissance démographique des capitales intègre des phénomènes de densification urbaine, au sein des grands ensembles, et des processus de régénération urbaine en centre-ville. Ces réserves foncières autorisent jusque dans l'hypercentre la construction d'immeubles d'habitation, à un moment où l'immobilier d'affaires commence à marquer le pas (comme à Varsovie). Ce facteur joue encore plus dans les quartiers de

grands ensembles datant de l'ère socialiste, qui, éternellement inachevés, ménagent de grandes disponibilités foncières. D'autre part, dans certains cas, comme la Bulgarie, le marasme de la construction jusqu'aux années récentes était tel qu'il freinait cette construction péri-urbaine. A Prague, alors qu'on s'attendrait à voir exploser la construction périphérique en raison de la patrimonialisation des quartiers historiques et de la pression qu'exerce l'activité touristique sur le centre-ville, elle est très contenue. Le choix de maintenir dans une bonne partie des arrondissements pragois un système de loyers régulés a dissuadé les locataires centraux de devenir des propriétaires périurbains endettés (MUSIL, 2005).

En revanche, il est un domaine dans lequel les capitales d'Europe centrale et orientale enregistrent des dynamiques territoriales observées ailleurs : l'augmentation de la ségrégation socio-spatiale. Les populations les plus aisées s'isolent dans des tours forteresses (Varsovie) ou dans des lotissements fermés (dans tous les pays). Mais contrairement à la tendance observée dans les villes des pays émergents ou d'Amérique du Nord, les élites choisissent pour partie de rester au centre. Ce type de programmes immobiliers « de luxe » s'installe parfois en centre-ville. Ainsi à Varsovie, les promoteurs ont livré des « apartamenty » en plein cœur, occupant des dents creuses, ou bien rognant sur les parcs publics. Plus récemment, une résidence fermée sur 20 hectares abrite environ 1600 logements en situation elle aussi péri-centrale (Marina Mokotów), là où pendant des années les locataires de jardins ouvriers cultivaient des centaines de parcelles. A l'inverse, les populations marginalisées se trouvent confrontées au défi de l'intégration spatiale par le logement. Des poches de pauvreté à caractère ethnique (rom) se forment, soit dans les immeubles anciens de la « zone de transition » de Budapest (KEIVANI, et al., 2001), soit dans certaines parties de grands ensembles comme à Sofia (HAMILTON, et al., 2005).

Conclusion

Au bout du compte, la métropolisation n'a pas aboli les héritages différenciés des espaces urbains ; elle aurait même plutôt valorisés. C'est pourquoi elle ne procède pas par transfert d'un hypothétique « modèle » métropolitain, mais par hybridation avec d'autres types de développement urbain. Des facteurs apparemment similaires de transformation urbaine ne produisent ainsi pas partout les mêmes effets, que ce soit aux échelles nationales ou locales. La dynamique résidentielle reste partout très en-deçà des besoins dus aux retards accumulés pendant la période socialiste. Là où elle est toutefois soutenue (comme à Budapest et Varsovie), les logiques foncières propres aux espaces métropolisés enchérissent le prix d'accès au parc de logements neufs. C'est pourquoi paradoxalement, les conditions de logement pour la population moyenne de ces capitales ne s'est pas beaucoup améliorée dans les quinze dernières années. La quête sans cesse réaffirmée d'une meilleure compétitivité des territoires métropolitains pourrait aisément être revue à l'aune de la question du logement. Plus que jamais, de difficiles conditions d'accès au logement peuvent constituer un seuil à l'arrivée de nouvelles populations dans ces centres vitaux des territoires.

BALCHIN, P. (Ed) (1996), *Housing policy in Europe*, Londres, Routledge, 349 p.

CLAPHAM, D., HEGEDŰS, J., KINTREA, K. & TOSICS, I. (Eds) (1996), *Housing privatization in Eastern Europe*, Westport, Greenwood, 205 p.

COUDROY de LILLE L. (2004a), L'idéal du corporatisme contre la forme du grand ensemble: les leçons de l'expérience polonaise in DUFAUX, F. & FOURCAUT, A. (Eds), *Le monde des grands ensembles*, Paris, Créaphis, pp. 111-128.

COUDROY de LILLE L. (2004b), Métropolisation et démocratie locale à Varsovie in REY, V., COUDROY de LILLE L. & BOULINEAU, E. (Eds), *L'élargissement de l'Union Européenne: réformes territoriales en Europe centrale et orientale*, Paris, L'Harmattan, pp. 133-149.

ENYEDI, G. (Ed) (1998), *Social change and urban restructuring in eastern and central Europe*, Budapest, Akadémiai Kiadó, 287 p.

- GAUDRAY-COUDROY, L. (1997), Le kaléidoscope de la propriété immobilière à Varsovie, *Les Cahiers du CEFRES*, n° 11, pp.205-223.
- GAUDRAY, L. & WEŃCŁAWOWICZ, G. (1998), Le renouveau du secteur privé et la recomposition de l'espace social à Varsovie in BERTRAND, J.-R. & CHEVALIER, J. (Eds), *Logement et habitat dans les villes européennes*, Paris, L'Harmattan, pp. 59-79.
- HAMILTON, F. E. I., ANDREWS, K. D. & PICHLER-MILANOVIC, N. (2005), *Transformation of cities in Central and Eastern Europe. Towards globalization*, New York. United Nations University Press, 519 p.
- KEIVANI, R., PARSA, A. & MCGREAL, S. (2001), Impact of globalisation on urban development in central Europe, *Urban Studies*, vol. 38, n° 13, pp.2457-2476.
- KERESZTELY, K. & BARTA, G. (1999), Budapest: dynamisme et déséquilibres, *Le Courrier des Pays de l'est*, n° 436, pp.35-51.
- MUSIL, J. (2005), Prague returns to Europe in HAMILTON, F. E. I. (Ed), *Transformation of cities in Central and Eastern Europe*, New York, UN University Press, pp. 281-317.
- SYKORA, L., ADAIR, A., BERRY, J., MCGREAL, S., PARSA, A. & REDDING, B. (1999), Globalisation of real estate markets in Central Europe, *European Planning Studies*, vol. 7, n° 3, pp.295-305.
- TURNER, B., HEGEDÜS, J. & TOSICS, I. (1992), *The reform of housing in eastern Europe and the soviet Union*, Londres. Routledge, 362 p.