



**HAL**  
open science

# Les effets sociaux de la privatisation des logements dans un grand ensemble : l'exemple de Prague 13

Laurent Bazac-Billaud

## ► To cite this version:

Laurent Bazac-Billaud. Les effets sociaux de la privatisation des logements dans un grand ensemble : l'exemple de Prague 13 : Cahiers du CEFRES N° 11f, Anciens et nouveaux propriétaires. Cahiers du CEFRES, 1997, Anciens et nouveaux propriétaires, 11f., pp.10. halshs-01165530

**HAL Id: halshs-01165530**

**<https://shs.hal.science/halshs-01165530>**

Submitted on 19 Jun 2015

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

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

# Cahiers du CEFRES

N° 11f, Anciens et nouveaux propriétaires  
Anne Olivier (Ed.)

---

Laurent BAZAC-BILLAUD

**Les effets sociaux de la privatisation des logements dans un grand ensemble : l'exemple de Prague  
13**

---

Référence électronique / electronic reference :

Laurent Bazac-Billaud, « Les effets sociaux de la privatisation des logements dans un grand ensemble : l'exemple de Prague 13 », Cahiers du CEFRES. N° 11f, Anciens et nouveaux propriétaires (ed. Anne Olivier).

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

URL : [http://www.cefres.cz/pdf/c11f/bazac-billaud\\_1997\\_privatisation\\_logements\\_prague.pdf](http://www.cefres.cz/pdf/c11f/bazac-billaud_1997_privatisation_logements_prague.pdf)

Editeur / publisher : CEFRES USR 3138 CNRS-MAEE

<http://www.cefres.cz>

Ce document a été généré par l'éditeur.

© CEFRES USR 3138 CNRS-MAEE



# *Les effets sociaux de la privatisation des logements dans un grand ensemble : l'exemple de Prague 13\**

Laurent Bazac-Billaud

Dans la conception générale de la réforme en République tchèque, la "privatisation" est présentée comme l'objectif premier de la politique économique. La "privatisation", au sens large du terme, c'est-à-dire le passage d'un régime de propriété d'Etat à un système dominé par la propriété privée, doit mener à la création d'un système économique animé par le libre jeu du marché.

Ce processus, sous l'impulsion des divers gouvernements qui se sont succédé, a été introduit à tous les niveaux de la vie du pays. Petite privatisation et grande privatisation ont créé les conditions de la mise en place d'un marché des biens et des services et d'un marché des capitaux. En 1996, dans beaucoup de secteurs économiques du pays, cette évolution est visible et significative. Dans certains domaines, cependant, les transformations sont plus lentes. C'est notamment le cas du secteur du logement où, même six ans après le changement de régime, la création d'un marché du logement n'est encore annoncée qu'en termes d'objectif à moyen ou à long terme.

Contrairement à ce qui a pu se passer dans des pays à l'inclination idéologique beaucoup moins libérale, telle la Roumanie<sup>1</sup>, le gouvernement tchèque, très prudent, a eu une attitude beaucoup plus patiente et réservée. La raison de ce peu d'empressement est peut-être à chercher dans le fait que le logement, dans le contexte de pénurie de l'ancien régime, avait acquis un statut tout à fait particulier. L'appartement n'était pas un bien que l'on pouvait mesurer à l'aune de sa seule valeur économique, sa signification était essentiellement sociale : pour bien des couples au parcours résidentiel souvent chaotique, l'accès à un logement "décent" (c'est-à-dire au standard de confort minimal) était un signe fort : celui de l'accès à une "majorité sociale", le début d'une vraie vie familiale. Du fait de ce caractère si particulier acquis au cours des années par le logement, tout changement concernant le régime de propriété dans ce domaine très sensible devait être mené avec circonspection et pondération.

Le processus est néanmoins engagé. D'une part, la restitution aux anciens propriétaires des logements et des terrains qu'ils détenaient avant 1948 est très largement avancée. D'autre part, une nouvelle législation a donné la possibilité aux locataires logés dans des appartements appartenant à de grandes coopératives, gérant plusieurs milliers de logements, de racheter collectivement leurs droits pour former des coopératives de taille plus modeste (pouvant regrouper jusqu'à une centaine de logements). Enfin, l'Etat, déléguant son droit de propriété aux échelons inférieurs de la hiérarchie administrative, a donné aux communes la possibilité de vendre une partie du fonds communal de logements selon des modalités fixées par les communes elles-mêmes.

Je voudrais consacrer ces quelques pages à cette dernière forme de privatisation, à son déroulement et à ses conséquences dans un quartier de Prague dans lequel je mène actuellement une enquête ethnologique de longue durée : Jihozápadní Město Prahy (c'est-à-dire les quartiers de Stodůlky, Lužiny, Nové Butovice et Velká Ohrada), dont la dénomination administrative officielle est aujourd'hui Prague 13.

Prague 13, pour le présenter rapidement, est un quartier de grand ensemble (*sidlišťe* en tchèque) dont la particularité est d'être le dernier grand projet urbanistique mené à bien, au moins partiellement, par l'ancien régime. La construction de ce vaste ensemble, qui a commencé en 1983, n'est pas encore totalement achevée. Le quartier devrait à terme pouvoir loger 80.000 personnes.

---

\* Laurent Bazac-Billaud est lauréat de la bourse Lavoisier pour les années 1994 -1995 et 1995-1996.

<sup>1</sup> La question du passage du fonds de logements des mains de l'Etat à celles des personnes privées a été réglée, dans ce pays, de façon rapide et radicale, sous la forme d'une cession gratuite des droits de propriété de l'Etat aux locataires, au cours des premières années du gouvernement qui a succédé à Ceaucescu.

Comme les autres quartiers de *sidlišťe*, sa composition démographique est marquée par la très grande hétérogénéité de l'origine sociale des habitants.<sup>2</sup> La cohérence est plutôt à chercher du côté de la structure d'âge; c'est ce que les démographes ont appelé type mono ou duo-générationnel, qui est la double conséquence du système d'attribution des logements sous l'ancien régime et de la pénurie chronique en ce domaine : attribués à l'origine à des jeunes couples avec des enfants en bas âge, les habitants, compte tenu de l'absence de fluidité du marché du logement, restent dans leur appartement et vieillissent en même temps que le quartier...

Sur le plan architectural, Prague 13 est exclusivement composé, à l'exception des bâtiments des anciens villages autour desquels a été conçu l'ensemble, d'immeubles construits à l'aide d'une technologie privilégiant la standardisation et l'économie de moyens : les *panelové domy*, ou *paneláky*, dont la traduction littérale serait maison construite en panneaux préfabriqués. La qualité de construction de ces bâtiments est sujette à caution, et l'on ne connaît pas avec précision la durée de vie de ces immeubles, que l'on pressent toutefois courte.

Dans le cadre de mes recherches dans ce quartier, j'ai commencé il y a quelques mois une enquête dans un *panelák* qui a connu ce processus de privatisation. Je voudrais vous présenter dans une seconde partie les premiers résultats de cette recherche en cours, mais avant tout, pour éclaircir mon propos, je souhaiterais vous dresser un tableau général du processus de privatisation du fonds communal de logements tel qu'il se déroule actuellement à Prague 13.

### **La privatisation des logements à Prague 13**

Prague 13, qui a pour l'heure le statut administratif de quartier (*městská část*), est propriétaire immobilier : il possède un fond de logements de l'ordre de 8 000 unités, ce qui représente à peu près la moitié du nombre total d'appartements sur le territoire de sa juridiction. Les logements restants sont gérés par des coopératives. Cependant, Prague 13 est un propriétaire au statut légèrement particulier. La loi prescrit, en effet, que c'est la commune qui est détentrice des droits de propriété. Or, à Prague, la commune est représentée par la mairie principale, le *magistrát*, qui délègue ce droit à la municipalité de quartier qu'est Prague 13. Même si elle a une marge de manoeuvre certaine, la municipalité de Prague 13 a décidé de suivre les grands principes définis en 1993 au niveau de l'ensemble de l'agglomération de la capitale.

La loi donne la possibilité aux communes de vendre individuellement les appartements à leurs locataires; cependant, cette voie n'a pas été celle choisie à Prague 13. Elle soulève en effet un grand nombre de difficultés. Celles concernant la gestion des espaces communs ne sont pas les moindres, mais le risque le plus important pour la municipalité vient du fait que, la probabilité que la totalité des habitants d'un immeuble s'engage dans ce processus étant quasiment nulle, Prague 13, propriétaire de logement au même titre que ses anciens locataires ayant bénéficié du processus de privatisation, se trouverait engagée dans des relations de copropriété complexes et de ce fait confrontée à des imbroglios multiples et souvent insolubles.

Le système retenu dans les principes généraux pour la privatisation des fonds communaux de logements a été de vendre non pas les appartements, mais les immeubles à une seule personne juridique, chargée de la gestion de l'immeuble privatisé, interlocuteur unique de la mairie. Les immeubles sont proposés à la vente selon trois ordres de priorité.

- L'acheteur prioritaire est une personne juridique formée par les habitants et représentant plus de 50% de la surface habitable de l'immeuble. Cet acheteur a la priorité absolue et bénéficie de conditions de vente préférentielles (forte réduction du prix de vente par rapport au prix estimé de l'immeuble ; conditions de crédit avantageuses).

- Si cette possibilité n'est pas exploitée, l'acheteur prioritaire est une personne juridique (ou un individu) locataire de l'immeuble mais représentant moins de 50% de la surface habitable de l'immeuble. La transaction se fait alors sans aucun avantage financier pour l'acheteur.

- Si aucun locataire n'est intéressé, la municipalité a le droit de vendre à n'importe quel acheteur, sans que ce dernier bénéficie du moindre avantage financier.

---

<sup>2</sup> Dans ce quartier habitent deux ministres en exercice, des députés, des universitaires, tout comme des "managers", des artistes, des ouvriers, des immigrés vietnamiens ou des tsiganes.

Ces deux dernières possibilités ne se sont pas, à ce jour, concrétisées à Prague 13. Revenons donc un peu plus en détail sur le premier cas et sur les conditions de la vente.

La condition *sine qua non* de la vente est que la personne juridique formée par les habitants de l'immeuble (sous forme d'association, de coopérative ou de société commerciale) représente 50% de la surface habitable de l'immeuble; sinon, la transaction ne peut avoir lieu. Les conditions financières en sont très avantageuses, puisque, dans ce cas précis, les "principes généraux" prévoient une remise allant jusqu'à 40% du prix estimé pour les immeubles "normaux" et jusqu'à 80% du prix estimé pour les maisons construites à l'aide de la technologie à base de panneaux préfabriqués. Dès le début, Prague 13 a choisi de s'aligner sur les prix les plus bas et d'offrir la possibilité aux locataires de racheter leur immeuble à 20% de son prix réel.

Nous nous trouvons ici, pour la municipalité, à la frontière de la rentabilité économique de l'opération. Elle doit, en effet, reverser la moitié de ces 20% au *magistrát* (la mairie générale de Prague) et 80% de la moitié restante pour l'entretien du fonds de logements municipal. En d'autres termes, pour une estimation de 1 000 000 de couronnes, il ne lui reste que 20 000 couronnes pour l'investissement. Après le vote d'une nouvelle loi levant l'exemption d'impôts dont bénéficiaient les communes sur la vente des biens immobiliers (soit 5% de la valeur estimée de l'immeuble), l'opération devenait même franchement déficitaire. De plus, compte tenu du fait que ces impôts étaient perçus immédiatement et qu'il était proposé aux locataires, pour le financement de leur appartement, un crédit de dix ans sans intérêt avec un premier versement ne représentant que 50% de la somme totale due, la municipalité risquait de se trouver dans la situation paradoxale de devoir emprunter de l'argent pour pouvoir vendre les immeubles lui appartenant. C'est la raison pour laquelle, au cours du processus, la remise définitive a été revue à la baisse et a été fixée à 75% du prix estimé, au lieu des 80% prévus initialement.

En 1993, dans le cadre de la première étape de la privatisation du fonds de logements, une liste de 73 immeubles offerts à la vente a été dressée et publiée. L'objectif de cette "première étape" était en quelque sorte de tester, grandeur nature, l'intérêt du public pour l'opération. Aussi les critères de choix des immeubles proposés répondaient-ils à cette visée : c'étaient des immeubles de différentes formes, construits à différentes époques, répartis de façon à peu près homogène sur tout le territoire de Prague 13.

Jusqu'à ce jour, 33 contrats de vente ont été signés, c'est-à-dire qu'un peu moins de la moitié des immeubles auxquels la transaction a été proposée s'est engagée dans le processus. Dans une vingtaine d'autres immeubles, les discussions sont toujours en cours, mais devraient conduire, dans les prochains mois, à la signature de nouveaux contrats. Il est donc peut-être un peu tôt pour dresser un bilan définitif de ce programme de privatisation, mais on peut tirer de l'analyse des premiers résultats connus un certain nombre de régularités :

(1) Plus l'immeuble est petit, plus le désir de participer au processus de privatisation est fort et plus la transaction se fait rapidement. C'est ainsi que dans une des rues comprenant 7 immeubles de 4 étages (soit 8 appartements pour chacun des bâtiments) tous ont souhaité bénéficier de la mesure.

(2) Plus les appartements à l'intérieur des immeubles sont grands, plus la transaction est aisée. Les appartements de type 4+1 semblent mieux se vendre que les appartements plus petits.

(3) Plus la date de construction du logement est ancienne, plus la réponse à l'offre de privatisation est favorable.

**TABLEAU N° 1 : Nombre d'appartements municipaux et d'appartements privatisés par type<sup>3</sup>**

	1 + 0	1 + 1	2 + 1	3 + 1	4 + 1
<b>Municipaux (gestion actuelle)</b>	168	2273	286	4684	337
<b>Privatisation</b>	0	111	1	202	114
<b>Municipaux (avant privatisation)*</b>	168	2384	287	4886	451
<b>% privatisé</b>	0 %	5 %	0 %	4 %	25 %

\* Calculé en additionnant le nombre d'immeubles gérés actuellement par la municipalité et le nombre de ceux qui ont été privatisés.

**TABLEAU N° 2 : Réponse à la proposition de privatisation selon la situation des immeubles**

Zone	Construction	Offerts	Acceptés	%
<b>Stodůlky</b>	1983-1985	29	18	62%
<b>Lužiny</b>	1985-1989	20	8	40%
<b>VO/NB*</b>	1991	24	7	29%
<b>Total</b>	—	73	33	45%

\* Velká Ohrada / Nové Butovice

Les responsables de la municipalité se disent relativement satisfaits des résultats de cette première étape qui, jusqu'à présent, a répondu à leurs attentes. Elle a tout d'abord entamé le processus et a ensuite mis au jour un certain nombre de complications nouvelles qu'il faudra résoudre pour des opérations de plus grande ampleur. Parmi ces difficultés viennent en premier lieu celles concernant la taille des entités "privatisables". L'unité de base retenue au cours de la première étape de la privatisation avait été l'entrée d'immeuble, c'est-à-dire un numéro d'immeuble correspondant à une unité cadastrale. Si ce choix est tout à fait légitime pour la privatisation d'un immeuble de rapport (*činžák*) de Vinohrady ou de Žižkov, qui est effectivement une unité indépendante, cela est plus contestable pour la privatisation d'immeubles qui n'ont jamais été conçus pour être des entités autonomes. Dans les barres du *sídlišťe*, le chauffage central, les diverses canalisations, les toits ne sont pas individualisés par immeuble, mais conçus en fonction d'unités techniques à la géométrie variable suivant les cas (le réseau de chauffage central ne correspond pas forcément au réseau de canalisations...) En privatisant immeuble par immeuble, la commune se retrouve confrontée, à une plus grande échelle cette fois, au problème qu'elle voulait éviter en privatisant non pas les appartements, mais les immeubles entiers : elle devrait négocier d'égal à égal avec les nouvelles personnes juridiques issues du processus de privatisation des questions diverses comme celles de la réparation du toit ou de la répartition de la charge de la réparation d'un compteur d'eau...

C'est la raison pour laquelle, dans la deuxième étape de la privatisation, qui a débuté depuis peu, la municipalité de Prague 13 a choisi de ne privatiser, et ce d'un seul bloc, que des unités techniques regroupant plusieurs entrées d'immeuble. Cette nouvelle liste de 43 bâtiments, représentant 15 "unités technologiques" et qui veut compléter la première étape, vient d'être publiée. Les premières réactions à ces propositions n'ont pas encore, à ce jour, été rendues publiques.

### ***La privatisation dans un immeuble : nouvelles solidarités, nouvelles responsabilités***

L'immeuble dans lequel j'ai essayé de suivre le processus de privatisation est un petit immeuble de quatre étages (8 appartements, tous de type 4+1, c'est-à-dire d'un standard au-dessus du standard normal pour une famille, qui est 3+1<sup>4</sup>). Bien que géographiquement situé dans l'ancien village de

<sup>3</sup> La taille des appartements définit en République tchèque leur type. Un appartement de type 1+0 correspond à une chambre, le type 1+1 correspond à un studio avec salle de bain et cuisine, le 2+1 est un 2 pièces-cuisine, etc.

<sup>4</sup> Le 3+1 (séjour, chambre des parents, chambre des enfants, salle de bain, cuisine) est l'appartement familial type. Le 4+1, appelé aussi appartement "2 générations", est explicitement destiné à la cohabitation des parents âgés avec les enfants adultes. Au 3+1 est ajoutée une pièce avec des toilettes et un coin salle de bains destiné à la génération la plus âgée.

Stodůlky, il fait partie des bâtiments construits en 1983 dans le cadre du *sídlisté* Stodůlky-Jih. Dans la même rue, les habitants d'immeubles de même structure ont tous accepté la proposition de rachat de leur immeuble. Comme on le voit, par sa taille, sa situation, sa date de construction et sa structure interne, il présente tous les traits principaux de l'immeuble type vendu au cours de la première étape de privatisation du fonds communal de logements.

La population de cet immeuble présente une grande stabilité. Six des 8 familles logées dans la maison sont les premiers locataires de leur appartement. Ils ont tous emménagé dans cet immeuble au cours de l'hiver 1983-1984. Les deux autres familles sont arrivées, grâce à un échange d'appartements, dans les deux premières années de la vie de l'immeuble. Depuis plus de dix ans, ces 8 familles ont donc eu l'occasion de se croiser, de se côtoyer, de se connaître et pour certaines d'entre elles de tisser des liens dépassant la simple relation de voisinage (on fête les anniversaires ensemble, on garde les enfants des voisins, les enfants vont ensemble dans les mêmes camps de vacances, etc.)

Ces bonnes relations sont facilitées par l'existence de réseaux de sociabilité antérieurs à l'emménagement de ces familles dans l'immeuble. C'est ainsi que deux femmes de la résidence, après avoir passé toutes deux leur enfance à Žižkov et s'être côtoyées sur les bancs de l'école primaire, se sont retrouvées, "par hasard"<sup>5</sup>, vingt ans plus tard, dans ce même immeuble. De même, l'une des deux familles arrivées dans cet endroit par le biais d'un échange d'appartements compte un membre qui est en fait un ancien collègue de l'un des habitants originels de l'immeuble : c'est en venant aider son ami à emménager dans son nouvel appartement que celui-ci a conçu le projet de venir habiter dans cet endroit qui lui plaisait. Lorsque la possibilité de procéder à un échange d'appartements s'est offerte, il a été averti par son collègue et la transaction a ainsi pu se réaliser.

Cette population, de plus, présente des traits d'homogénéité. Sur le plan de l'âge, tout d'abord, à l'exception de 2 familles, un peu plus âgées que la moyenne, la plupart des habitants de la maison sont relativement jeunes (ils appartiennent à la génération des 35-45 ans) et cette homogénéité de classe d'âge est présentée par certains comme une des raisons de la bonne entente qui a toujours régné. Mais c'est surtout par le niveau intellectuel et social que se construit la différence : "Ici", me dit l'une de mes interlocutrices, "il y a quatre ingénieurs, un traducteur, deux psychologues, un musicien, on avait une chance de pouvoir faire quelque chose ensemble". C'est donc en partie pour bénéficier de ces conditions favorables que l'on décide de s'engager dans le processus de privatisation, et ce d'autant plus que se mêle à ces différentes caractéristiques un esprit pionnier, je dirais même quelque peu avant-gardiste : en 1991, lorsque le gouvernement fédéral, alors dirigé par Petr Pithart, a annoncé la possibilité de racheter tout l'immeuble pour un prix qui à l'époque était de l'ordre de 170 000 couronnes, deux des familles se sont déclarées intéressées, mais les autres habitants, sans doute un peu hésitants devant les incertitudes que soulevait l'opération, n'ont pas souhaité s'y associer et le projet resta lettre morte. Deux ans plus tard, lorsque la proposition de la municipalité de quartier fut connue, sous l'impulsion de ces deux familles, rejointes par la quasi-totalité des locataires de l'immeuble, la communauté des habitants s'est réunie et a décidé de donner suite à la proposition de vente.

Quels sont les éléments qui ont conduit ces personnes à s'engager dans ce processus ?

La réponse à cette question est liée au sentiment général qu'ont les habitants d'être dans une situation privilégiée sur le plan de l'habitat : l'appartement de type 4+1 est au-dessus du standard envisageable pour une famille normale, la situation de l'immeuble, quasiment au coeur de l'ancien village, fait que, même si l'on habite dans un *panelák*, on n'a pas l'impression d'habiter en *sídlisté*<sup>6</sup>. La structure de la population de l'immeuble et la proximité de voisins célèbres (un ministre habite dans la même rue, dans un immeuble du même type) semblent également jouer un rôle important dans l'appréciation très favorable que l'on porte sur son lieu d'habitation.

<sup>5</sup> Ce hasard, en fait, n'est pas aussi exceptionnel qu'il y paraît. En raison des principes d'attribution des logements conduisant à la structure démographique monogénérationnelle décrite plus haut, il n'est pas rare que des personnes appartenant à la même génération (frères et sœurs, camarades d'école primaire, etc.) ou ayant habité le même quartier se retrouvent "voisins" à l'issue de l'attribution d'un logement en *sídlisté*. En effet, ces logements étant attribués au fur et à mesure de leur construction, si les besoins de logements se déclarent au même moment (mariage, enfants ou opération immobilière entraînant des relogements), les chances de retrouver dans son voisinage des gens partageant les mêmes caractéristiques augmentent considérablement.

<sup>6</sup> Certains de mes interlocuteurs, d'ailleurs, disent spontanément "au village" lorsqu'ils parlent de leur lieu de résidence.

A partir de ce constat, deux éléments se combinent pour jouer dans le sens d'une réponse favorable à la proposition de la municipalité. L'un est "offensif"; il s'agit de profiter d'une conjoncture particulièrement favorable pour en tirer avantage. L'autre est, je dirais, "défensif"; il faut tout faire pour éviter de perdre le bénéfice de cette situation que l'on estime privilégiée. Des rumeurs circulaient au début des discussions concernant le rachat de l'immeuble par ses habitants : une firme étrangère (allemande ou américaine, selon les sources) aurait alors été intéressée par l'acquisition de ces immeubles afin d'y loger ses employés tchèques. Fondée ou non, cette rumeur est réaliste, car dans le déroulement des opérations de privatisation il est prévu que si les locataires de l'immeuble, en majorité (première priorité) ou en minorité (deuxième priorité), ne sont pas intéressés par le rachat de leur appartement, la municipalité peut vendre ces bâtiments à n'importe quel acheteur. Les locataires seraient alors, selon leurs propres représentations, "déportés" vers des quartiers de *sídlisťe* déjà stigmatisés (Velká Ohrada ou Černý Most), sans la moindre chance ou presque de retrouver un appartement de la taille et du niveau de confort de celui qu'ils possédaient à Lužiny. C'est donc aussi sous cette pression qu'ont lieu les négociations concernant la vente de la maison.

Pendant six mois, des discussions serrées se déroulent autour des diverses questions liées au processus de privatisation. Tout d'abord, les locataires discutent entre eux pour s'accorder sur la forme et le contenu de la personne juridique qu'ils doivent constituer pour engager le rachat de l'immeuble. Les locataires négocient en même temps avec la municipalité en vue d'un compromis sur les modalités de la vente. Ces discussions sont d'autant plus difficiles que, pour les uns comme pour les autres, le processus est totalement inédit et qu'il n'y a pas d'expériences antérieures auxquelles se référer.

En fin de compte, au cours de l'été 1994, parmi les premiers signés dans le quartier, un contrat de vente est conclu entre les deux parties : l'immeuble est vendu à l'"association" formée par les locataires de l'immeuble avec une remise totale de 75% sur le prix estimé du bâtiment. Les 6 garages attenants sont également vendus, mais, considérés comme objets de luxe, ils ne bénéficient pas de la remise. Au total, le montant de la transaction s'élève à un peu moins de 1 500 000 couronnes, dont les locataires doivent payer la moitié à la signature du contrat et le reste sur dix ans, sans intérêt.

Seules 6 des 8 familles locataires font partie de l'association et rachètent l'immeuble. La 7<sup>e</sup> famille s'est désistée la veille de la signature du contrat pour des raisons financières. La 8<sup>e</sup> famille, classée par les cohabitants comme famille à problèmes, ne s'était pas, et ce dès le départ, intéressée à l'opération. C'est donc à six que les locataires ont dû se répartir le poids financier de la transaction.

Avec la signature du contrat commence une deuxième phase, celle de la découverte des difficultés et des nouvelles responsabilités liées au statut de propriétaire. Celles-ci sont d'autant plus grandes que les immeubles, produits du système économique et social rigide de l'ancien régime, n'ont pas été conçus pour devenir des ensembles autonomes. Canalisations, centrales de chauffage regroupent dans un même ensemble technologique différents immeubles gérés, après la signature des contrats de privatisation, par des entités juridiques distinctes. Les négociations avec les grands monopoles (distribution d'eau, de gaz, d'électricité, etc.) ne vont pas de soi, surtout lorsque l'interlocuteur n'a pas l'expérience de ce genre d'accord avec de petites entités. La gestion au quotidien de l'immeuble, le paiement régulier des factures, la planification des révisions périodiques, la négociation des contrats d'entretien représentent un emploi à temps plein, et après avoir essayé de le faire eux-mêmes, pendant quelque temps, les habitants de l'immeuble ont choisi de sous-traiter la partie la plus administrative de la gestion à une agence immobilière, qui fait en quelque sorte office de syndic. Les habitants n'ont gardé à leur charge que l'entretien courant et le ménage dans les parties communes. La privatisation a d'ailleurs des effets visibles sur la tenue de l'immeuble : "On s'occupe davantage de tout", me dit-on, "aux alentours de l'immeuble, il n'y a plus de mégots de cigarettes qui traînent, etc.". On voit des fleurs dans les cages d'escaliers, on fait attention à bien éteindre la lumière du couloir lorsque l'on rentre chez soi, en d'autres termes, on se sent davantage responsable de son environnement et ce sentiment de responsabilité par rapport au logement, qui s'arrêtait *grosso modo* à la porte de l'appartement avant la privatisation, s'étend à la porte de l'immeuble et même au-delà<sup>7</sup>.

Sur le plan des relations interpersonnelles, les réseaux de sociabilité (des relations de bon voisinage aux relations amicales) qui s'étaient tissés au cours du temps sont complétés par des solidarités

<sup>7</sup> "Avant la privatisation de l'immeuble, ce qui se passait de l'autre côté de ma porte ne m'intéressait pas, maintenant..." - entretien avec une habitante de l'immeuble.



nouvelles d'un autre type. Les colataires, aujourd'hui copropriétaires, ont lié leur sort les uns aux autres : la faillite de l'un entraînerait des difficultés collectives considérables pendant la période transitoire de dix ans consacrée au remboursement du prêt de leur immeuble. Cette solidarité nouvelle a donc un caractère plutôt défensif : elle va de pair avec une stratégie de minimisation des risques.

Le choix de l'association comme mode de constitution de la personne juridique devant racheter l'immeuble, de préférence sous forme de "coopérative" ou de "société anonyme", procède de cette volonté. L'objectif prioritaire de cette décision est de se prémunir contre tout risque de spéculation concernant les appartements. Il y a un accord tacite entre les copropriétaires qui veut que chacun reste dans son appartement pour les dix années à venir au minimum, mais, au cas où l'un changerait d'avis et voudrait déménager, les autres doivent être protégés. "Si c'était l'option "société anonyme" qui avait été retenue", me dit-on, "la personne désirant quitter l'immeuble aurait été en droit de demander le remboursement de ses parts aux autres associés. Ce remboursement se ferait au prix de la valeur estimée de l'appartement, c'est-à-dire 1 200 000 couronnes, alors qu'elle ne l'avait acheté que 150 000 couronnes. Vous imaginez dans quelle situation nous serions, nous autres. Où trouverions-nous une telle somme ? Par contre, si nous avons choisi le système de la coopérative, n'importe lequel d'entre nous aurait pu vendre ses parts à n'importe qui sans que les autres eussent leur mot à dire, ou presque..." L'association, elle, a des statuts où toutes les éventualités ont été prévues. Il est précisé dans le document que les personnes membres de l'association doivent résider effectivement dans l'immeuble. En cas de déménagement de l'un des copropriétaires, c'est l'assemblée des copropriétaires qui doit donner son accord pour l'admission du nouveau membre, mis en position de choisir : soit il accepte les conditions prescrites, soit il les refuse, ce qui signifie qu'il renonce à emménager dans l'immeuble.

Cette formule de l'association a bien évidemment des désavantages. Il est plus difficile de se faire admettre auprès de ses interlocuteurs<sup>8</sup> comme personne juridique à part entière qu'avec le statut de coopérative ou de société anonyme. Par ailleurs, cette formule crée des liens puissants entre les membres et une intensité de relation très forte : au moment les plus délicats, il n'est pas rare que les habitants se réunissent une, voire deux soirées par semaine. Dans ces assemblées, l'unanimité est généralement de règle, ce qui, d'une part, freine une partie des décisions, et d'autre part signifie que l'on ne peut pas se permettre d'intégrer à l'association des gens trop "dangereux", des brebis galeuses qui risqueraient de bloquer totalement le système.

Précisément, la question de l'intégration de nouveaux membres à l'association est l'une des questions les plus brûlantes du moment. Que faire des deux familles qui n'ont pour l'instant pas pu ou pas voulu s'engager dans le processus ? Ces familles posent problème, car, même si elles paient un loyer à l'association, celui-ci ne compense que partiellement la surcharge financière liée au fait que l'immeuble est divisé en 6 parts au lieu des 8 parts idéales. Plus qu'une source de revenus, ces locataires indésirables, que l'on ne peut pas légalement évincer, sont une cause de difficultés et de soucis supplémentaires pour les propriétaires. Les immeubles alentour, où le problème a pu être réglé rapidement par le déménagement des locataires, remplacés, à l'issue d'un échange d'appartements, par de nouveaux locataires désireux et capables d'intégrer l'association ou la coopérative, font figure de modèle.

La question est actuellement en voie de règlement. La 7<sup>e</sup> famille, celle qui s'était désistée au dernier moment pour des raisons financières, a trouvé l'argent nécessaire pour entrer dans l'association. Le cas de la 8<sup>e</sup> famille est à la fois plus complexe et plus intéressant. Ces derniers temps, après avoir subi quelques pressions, elle se trouvait en quelque sorte devant l'alternative suivante, même si celle-ci n'était pas formulée aussi clairement : soit elle rachetait au plus vite sa part dans l'association, soit elle devait accepter un échange d'appartements qui permettrait à un couple désireux d'entrer dans l'association de se loger dans l'immeuble, avec dédommagement financier à la clef assuré par ce couple au futur "ancien locataire". Cette famille s'est donc décidée à tenter de racheter la part correspondant à son appartement. L'argent qu'elle voulait apporter, cependant, n'était pas le sien, mais celui de la mère du mari. Celle-ci, ayant, semble-t-il, peu confiance dans les capacités de remboursement de son fils, voulait que l'appartement soit inscrit à son nom, ce qu'elle a confirmé à la

---

<sup>8</sup> En particulier si ceux-ci sont des grands monopoles habitués à traiter avec les communes ou avec les grandes coopératives.

délégation de l'association venue lui rendre visite à son domicile, dans un village situé à quelque 20 kilomètres de Prague. Or, les statuts de l'association prévoient que ne peuvent être membres de l'association que des habitants de l'immeuble. Se réfugiant derrière ces arguments de droit, l'association a refusé cette transaction : "De toute façon", me dit-on, "il était clair que la première chose qu'ils auraient faite aurait été de vendre leur appartement, d'essayer de faire de l'argent avec". Cette famille problématique aurait donc, si elle avait intégré l'association, risqué de bloquer le fonctionnement du système de l'unanimité, de briser les lois écrites et non écrites permettant le bon déroulement du processus. La stratégie du moindre risque commandait donc de favoriser l'arrivée d'une famille moins douteuse. Ce sera chose faite dans les prochaines semaines, avec l'emménagement d'une "famille modèle" de trois enfants qui, de plus, va racheter les parts correspondant au sixième garage appartenant à l'immeuble. La maison n'aura ainsi plus aucun locataire.

### CONCLUSION

En guise de conclusion, je souhaiterais faire des remarques de trois ordres. La première concerne le côté paradoxal du processus. Le mot "privatisation" évoque plutôt la différenciation, le passage d'une responsabilité partagée à une responsabilité individualisée. Dans le cas que je viens d'évoquer, c'est bien de privatisation qu'il s'agit, puisque qu'il y a changement de régime de propriété, passage d'une propriété d'Etat à une propriété privée. Il y a bien différenciation et individualisation dans la mesure où cet immeuble n'est plus un immeuble parmi d'autres appartenant au fonds de logements communal, mais cette individualisation au niveau global passe par la création, à un niveau inférieur, c'est-à-dire à l'intérieur même de l'immeuble, de liens quasiment organiques entre les anciens colocataires.

La deuxième remarque que je voudrais faire est la suivante : l'un des traits les plus marquants de l'ensemble du processus, au moins pendant la période de dix ans au cours de laquelle la solidarité entre les habitants (solidarité financière en l'occurrence) est la plus forte, est l'obsession de la sécurité. C'est un point intéressant, car, dans divers entretiens que j'ai pu réaliser au cours de mon enquête à Prague 13, j'ai à l'inverse constaté que l'un des arguments qui conduisaient les gens à hésiter ou à refuser le processus de privatisation était également lié à ce problème de sécurité : on ne veut pas perdre le statut sûr qui est celui de locataire de l'Etat ou d'une commune qui depuis toujours s'occupe de tout pour prendre le chemin, beaucoup plus tortueux, incertain et finalement beaucoup plus aventureux, que représente le statut de copropriétaire d'un immeuble dont on doute de la qualité de construction. ("Je ne veux pas être propriétaire d'un morceau de *panelák*" ou bien "qu'arrivera-t-il lorsque le toit nous tombera sur la tête? Avec quoi paierons-nous les réparations?"). Ce pourrait donc être la question de la sécurité, qui mène, selon les contextes, soit à la privatisation, soit à la non-privatisation des immeubles, qui forme la véritable toile de fond explicative du rapport que les individus entretiennent avec leur logement dans la période actuelle de transformation sociale. Dans le contexte présent, c'est en effet le logement, plus que le travail,<sup>9</sup> qui forme la continuité fondamentale, la trame de la vie de la plupart des individus : il n'est pas rare que l'on choisisse son travail en fonction de son lieu de résidence, le cas inverse est exceptionnel. Si l'une des conséquences de la privatisation des logements était un approfondissement de cette relation individu/appartement, cette caractéristique, qui ne serait en fin de compte que l'affermissement de l'un des traits les plus marquants du système social de l'ancien régime, montrerait bien toute la complexité du phénomène qui se déroule sous nos yeux. Loin d'être une transition linéaire vers un "modèle social occidental" par ailleurs mal défini, il s'agit d'une évolution discontinue, contradictoire, non linéaire.

La dernière remarque que je voudrais faire reprend l'affirmation que je posais au tout début de mon exposé : la "privatisation" est présentée comme l'objectif premier de la politique économique, autant dire de la politique du pays... Il y a une question implicite, en amont de cette affirmation : pourquoi privatiser ? Dans la plupart des cas, la question est éludée, dans la mesure où la réponse proposée va de soi : "parce que, dit-on, l'Etat - ou la commune - est un mauvais propriétaire". L'appropriation privée des biens introduisant davantage d'efficacité dans les choix et les décisions. La

<sup>9</sup> Dans une conjoncture où, comme à Prague, on connaît le plein-emploi, le travail n'est pas un bien rare et on peut prendre le risque d'en changer plus fréquemment. Par contre, un changement de logement est considéré par les Tchèques comme une chose plutôt inhabituelle. Il est inconcevable, pour beaucoup, de changer d'appartement pour convenances personnelles. C'est toujours sous la pression des événements (de divers ordres, cela peut inclure également la volonté d'avoir un appartement plus grand) que l'on change de lieu de résidence. Ce choix est toujours difficile.

privatisation serait bonne en soi, un objectif dont la rationalité économique ne serait absolument pas problématique, permettant de créer le “marché” qui sanctionne l’efficacité économique des différents agents.

L’analyse du phénomène de privatisation des logements montre que l’argument économique ne suffit pas, à lui seul, pour justifier ce changement de système de propriété. L’opération (et les principes choisis pour la mener à bien) est, on l’a vu, aux limites extrêmes de la rentabilité, ses effets sur la création d’un marché du logement sont, à court ou même à moyen terme, peu sûrs<sup>10</sup>. D’ailleurs, les responsables que j’ai rencontrés reconnaissent sans difficultés que l’un des objectifs de la privatisation est pédagogique : il s’agit de créer un sentiment de responsabilité, de faire en sorte que les habitants prennent conscience de leurs devoirs, vis-à-vis d’eux-mêmes et de leur logement, et qu’ils ne fassent pas seulement usage de leurs prétendus droits.

De même, l’analyse du processus de privatisation par coupons qu’a réalisée Olivier Bouin<sup>11</sup> montre que, si l’objectif unique de la privatisation était la répartition, parmi la population, de biens d’Etat afin de créer une dynamique de marché qui permette la recomposition “naturelle” et harmonieuse de l’économie tchèque, la mise en place d’un système d’enchères à cinq tours, aux règles complexes et parfois obscures, n’était guère rationnelle : un seul tour d’enchères aurait permis, à moindres frais, d’obtenir *grosso modo* le même résultat. En revanche, l’étalement du processus dans le temps, sur plusieurs mois, a provoqué une mobilisation médiatique, politique et sociale sur ces questions et a créé un grand intérêt dans le public.

La question de savoir si ces effets induits par ces divers processus de privatisation étaient pris en compte ou attendus par les réformateurs tchèques reste ouverte. La plupart des intellectuels ou des responsables avec lesquels j’ai évoqué la question en doutent : l’objectif de la politique économique du gouvernement est purement économique, il s’agit de la privatisation et de la création du marché, et cela ne va pas au-delà. Pour ma part, je serais moins affirmatif et j’aurais plutôt tendance à penser que ces éléments étaient pris en compte, au moins à l’état d’hypothèses, dans la conception générale de la réforme. Si cela était, la privatisation de l’économie ne devrait plus être comprise comme un simple objectif de la transition économique, menant vers une économie régie par le marché, mais comme un instrument influant sur le processus de transformation sociale : on attendrait d’elle qu’elle participe à la création d’un sentiment de responsabilité et de mobilisation chez des individus devenus citoyens.

L’objectif ultime, la transformation du paradigme social, serait ainsi masqué par le discours economiciste des dirigeants (mis en œuvre, car c’est le seul discours politiquement légitimant dans le contexte post-communiste tchèque).

---

<sup>10</sup> On a vu, dans l’exemple étudié, que le rachat d’un logement conduisait plutôt à un gel des situations pour 10 ans, voire davantage, plutôt qu’à la création d’une dynamique de marché.

<sup>11</sup> Olivier Bouin : *Privatisation et transformation économique : l’exemple de la République tchèque*, thèse de doctorat EHESS 1995 (à paraître aux Editions de L’Harmattan).