



HAL
open science

La question de la réhabilitation des sídliště en République tchèque

Zdenka Aulická

► **To cite this version:**

Zdenka Aulická. La question de la réhabilitation des sídliště en République tchèque: Cahiers du CEFRES N° 7f, Questions urbaines: Prague et ses nouveaux quartiers. Cahiers du CEFRES, 1994, Questions urbaines: Prague et ses nouveaux quartiers, 7f., pp.4. halshs-01166863

HAL Id: halshs-01166863

<https://shs.hal.science/halshs-01166863>

Submitted on 23 Jun 2015

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

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

Cahiers du CEFRES

N° 7f, Questions urbaines : Prague et ses nouveaux quartiers

Laurent Bazac-Billaud (Ed.)

Zdenka AULICKÁ

La question de la réhabilitation des sídliště en République tchèque

Référence électronique / electronic reference :

Zdenka Aulická, « La question de la réhabilitation des sídliště en République tchèque », Cahiers du CEFRES. N° 7f, Questions urbaines : Prague et ses nouveaux quartiers (ed. Laurent Bazac-Billaud).

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

URL : http://www.cefres.cz/pdf/c7f/aulicka_1994_rehabilitation_sidliste.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



La question de la réhabilitation des sídlišť en République tchèque

Zdenka Aulická*

De nos jours, environ un tiers de la population tchèque réside dans de grands immeubles en panneaux préfabriqués, regroupés le plus souvent en grands ensembles typiques: les *sídlišť*.

D'après les statistiques de 1991, la République tchèque compte 62.456 immeubles habitables en panneaux préfabriqués correspondant à 1.138.069 logements (dont 518.177 appartements coopératifs et 619.892 appartement d'état ou autre). Cela représente 31,3% du parc de logements habités en permanence. A Prague, ce pourcentage de logements en panneaux préfabriqués est plus élevé, avec en 1991: 185.916 appartements dans 7.980 immeubles, soit 42,9% de l'ensemble des appartements habités en permanence. Aujourd'hui, ces chiffres ont légèrement augmenté grâce aux efforts faits pour achever les chantiers ces trois dernières années.

Tous ces chiffres montrent que les constructions d'immeubles en panneaux préfabriqués d'après-guerre représentent une part importante de l'ensemble des immeubles d'habitations en République tchèque. Malheureusement, cette quantité ne fut atteinte qu'au détriment de la qualité technique et architecturale.

Ces constructions réalisées il y a un certain temps répondaient à des conditions sensiblement différentes de celles que nous connaissons maintenant et ne correspondent plus que partiellement aux besoins des usagers d'aujourd'hui et aux normes actuelles. Le niveau d'isolation thermique, énergétique, acoustique, les paramètres pratiques et esthétiques ne sont plus satisfaisants. D'autres défauts s'y ajoutent, à cause de l'usure et de la dégradation de certains éléments de la construction ou de l'équipement technique, par exemple l'enveloppe de l'immeuble (son ancrage aux fondations), les balcons, l'étanchéité des toits, des sanitaires, du chauffage, des autres équipements. Il peut arriver que la conception statique même ne répondent plus aux exigences et aux normes actuelles, tant les connaissances sur l'action des constructions en panneaux préfabriqués ont évoluées. Dans certains cas, également, les moyens financiers limités n'ont pas permis de respecter le plan urbanistique d'ensemble, le *sídlišť* qui en résulte n'est qu'un fragment, assurant principalement une fonction d'habitation. L'intention fonctionnaliste de départ, un quartier aéré, en réaction aux blocs fermés des villes du XIX^{ème} siècle, n'a pas vraiment pris forme. Le *sídlišť* a été conçu à une époque donnée, sans tenir compte du potentiel du cadre urbain et de la nature environnante. D'une ville bien conçue en zone d'habitation, de verdure et d'industrie, seule a été réalisée la zone d'habitation, qui à force d'unification, exprime une grande monotonie. L'absence d'unité administrative ou de production, entraîne une pénurie absolue d'emplois, ce qui apparaît comme le problème fonctionnel numéro 1. Les transports en représentent un autre, notamment pour ce qui concerne la liaison avec le centre ville.

L'un des rares atouts de cet "urbanisme des *sídlišť*", c'est pour certains *sídlišť*, la qualité écologique de leur milieu de vie liée à leur situation périphérique à proximité de la verdure et des aires de loisirs. Malheureusement ce trait positif est souvent dévalorisé par un manque d'entretien des espaces verts et par exemple une mauvaise communication entre le *sídlišť* et les aires de loisirs. On constate que pour les jeunes couples avec des enfants en bas âge, le milieu d'habitat des *sídlišť* est optimal parce qu'il peut satisfaire leurs besoins vitaux: un appartement de première catégorie avec une surface habitable moyenne encore satisfaisante pour les jeunes familles, des terrains de jeu pour les enfants, une crèche et une école maternelle dans la verdure. Enfin, la plupart de ces *sídlišť* offre une composition démographique équilibrée, atout qu'il faudrait préserver.

Malheureusement, à l'heure actuelle, les influences négatives du milieu de *sídlišť* commencent à se manifester et entraînent des phénomènes de pathologie sociale (notamment chez les jeunes) comme le vandalisme, la criminalité, le terrorisme, la drogue, la violence, un pourcentage élevé de divorces etc. Certains *sídlišť* présentent déjà une plus forte concentration des couches socialement faibles, voire défavorisées, et il n'est pas impossible qu'avant longtemps ces quartiers ne se transforment en "slums", tels que ceux que nous connaissons déjà dans les pays occidentaux. Une telle zone d'habitation perd son crédit social, son attrait, elle finit progressivement par se dépeupler.

Après ce rapide état des lieux, il est clair que les *sídlišť* d'après-guerre représentent en République tchèque un énorme potentiel du parc de logements, et l'habitat de centaines de milliers de personnes. Cependant, ces

* Traduction Lenka Lavalová

dernières sont de moins en moins satisfaites de leurs immeubles et de leur cadre de vie. Étant donné le manque persistant d'appartements et l'inexistence du marché des logements, nous devons encore utiliser pendant de longues années le fonds immobilier des *sídlíště*, et c'est pourquoi il faut, dès aujourd'hui, entamer un processus conséquent de réhabilitation des quartiers en question. Ce n'est pas une simple reconstruction ou la modernisation des immeubles qu'il faut viser, mais plutôt une transformation de la conception du *sídlíště* en un lieu agréable, rationnellement aménagé, écologique, offrant aux habitants la sécurité et un éventail le plus large possible des fonctions vitales (logement, emploi, santé, éducation, culture, sport et loisirs). Contrairement aux actions identiques, menées dans des quartiers anciens ou des cités historiques, la réhabilitation des *sídlíště* pose des problèmes spécifiques, tant en raison de l'absence ou de l'imperfection des fonctions mentionnées plus haut, que du manque d'éléments propres à constituer un véritable milieu urbain. Il est évident qu'une transformation urbaniste ne suffira pas, si elle ne s'accompagne pas d'une renaissance de la vie sociale du *sídlíště*, qui ne démarrera qu'avec une très large participation des habitants eux-mêmes.

Malgré les nombreux projets urbanistes et architecturaux élaborés par nos architectes ces dernières années pour résoudre les problèmes de réhabilitation des *sídlíště*, pratiquement aucune réalisation concrète complexe n'a vu le jour en République tchèque. Jusqu'à présent, des opérations partielles ont visé à écarter les défauts inhérents à la technologie des constructions en panneaux préfabriqués (l'amélioration de l'isolation thermique des parois latérales) et éventuellement à peindre les façades. Néanmoins, si l'on se place dans une perspective de rénovation complexe de la vie en *sídlíště*, dans le cadre du développement des communautés, il faut adopter une approche conceptuelle de la réhabilitation du quartier, englobant des interventions urbanistes, la création des fonctions manquantes, l'amélioration des relations sociales etc.

Vu l'état de négligence générale dans lequel se trouvent, à la fois les immeubles préfabriqués et leur environnement, il est évident que la question de l'amélioration du cadre de vie dans les *sídlíště* est d'actualité. Il est probable que nous serons amenés, dans un avenir très proche, à réaliser la réhabilitation de ces *sídlíště*, comme cela se pratique depuis quelques années, par exemple en France ou en Allemagne de l'Ouest. Si l'opération n'est pas rapidement amorcée, il faut s'attendre à une croissance des phénomènes négatifs comme l'insuffisance générale de logements, la baisse de qualité des logements existants, le manque de logements sociaux, l'isolement et la ségrégation sociale des habitants des *sídlíště*, la croissance des phénomènes pathologiques, la concentration d'une population défavorisée, l'exode etc. toutes sortes de problèmes qui pourraient vite prendre une dimension politique.

Il faut bien peser les conséquences économiques de la négligence au niveau de l'entretien des logements, des immeubles y compris des espaces verts, de la perte d'attrait de ces *sídlíště* aux yeux de la société, des retombées psychologiques négatives sur leurs habitants, notamment sur les jeunes, afin d'adopter une stratégie qui permettrait aux communes de maîtriser le problème des *sídlíště* dans les prochaines années, en minimisant les pertes.

Il est clair, et l'expérience des pays développés le confirme, que le processus de réhabilitation des *sídlíště* nécessite une coopération entre l'Etat, les communes, les entrepreneurs et les habitants eux-mêmes. Les possibilités financières des communes et des habitants ne suffiront pas à réaliser de grands projets de rénovation.

D'après la loi tchèque n° 367/1990 sur les communes (Code communal), ce sont aux communes, en relation avec les citoyens et leur auto-administration locale, avec les différents propriétaires du fonds de logement, les entrepreneurs et les autres partenaires, de supporter le projet global de réhabilitation des *sídlíště*. Étant donné que les *sídlíště* font partie intégrante de la ville, leur réfection, ainsi d'ailleurs que le développement de n'importe quelle forme de cité, citée rurale ou centre historique, devrait faire partie des programmes de développement de la commune, gérés par le conseil municipal.

On peut supposer que les traits essentiels de notre société actuelle: l'ouverture du marché des logements, leur privatisation, l'entreprise privée, la nouvelle législation, l'autonomie communale etc. créeront autant de conditions favorables pour la réhabilitation des *sídlíště*. En revanche, vu leur situation financière actuelle, la plupart des communes ne peut investir suffisamment dans les projets de réaménagement. La privatisation des logements en *sídlíště* posera des problèmes, on ne peut donc pas espérer que de nouveaux propriétaires investiront, dans les années à venir, pour rénover, ne serait-ce que partiellement, ces immeubles d'habitation. De même, étant donné le manque d'attrait des *sídlíště* actuellement, il serait vain de croire en la création de fonds financiers importants, provenant d'autres moyens ou activités, ou en l'intérêt d'un capital d'investissement pour une opération de réhabilitation.

Malgré tout, il reste très important que la commune élabore, suffisamment à l'avance, une conception générale du développement du *sídlíště*, intégré au programme de développement de l'ensemble de la commune, afin de pouvoir, d'une part, écarter les investissements non souhaitables, et d'autre part, éviter une dévastation irréversible du *sídlíště*. Le processus de réhabilitation sera long, dans un premier temps, on ne pourra effectuer que des actions partielles, destinées à pallier le manque d'entretien, et gommer les défauts essentiels.