



**HAL**  
open science

## Introduction – Prague et ses nouveaux quartiers

Laurent Bazac-Billaud

► **To cite this version:**

Laurent Bazac-Billaud. Introduction – Prague et ses nouveaux quartiers : 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.5. halshs-01166864

**HAL Id: halshs-01166864**

**<https://shs.hal.science/halshs-01166864>**

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.)

---

Laurent BAZAC-BILLAUD

**Introduction – Prague et ses nouveaux quartiers**

---

Référence électronique / electronic reference :

Laurent Bazac-Billaud, « Introduction – Prague et ses nouveaux quartiers », 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/bazac-billaud\\_1994\\_prague\\_nouveaux\\_quartiers.pdf](http://www.cefres.cz/pdf/c7f/bazac-billaud_1994_prague_nouveaux_quartiers.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



# *Introduction - Prague et ses nouveaux quartiers*

Laurent Bazac-Billaud\*

Dans la hiérarchie - bien subjective - des plus belles villes du monde que tout un chacun aime à établir pour lui-même, bien rares sont ceux qui, après avoir visité Prague, ne la placent pas parmi les toutes premières. Il est vrai que la capitale de la Bohême, de la Tchécoslovaquie et aujourd'hui, de la République tchèque constitue l'un des joyaux de la culture européenne, où tous les siècles, toutes les époques et tous les styles ont trouvé leur lieu. Son patrimoine architectural reste unique au monde, lui qui a toujours été préservé de façon quasi miraculeuse, tant la situation de la ville, au coeur d'un espace de conflits séculaires, est dangereuse.

Qui peut oublier les perspectives de Malá Strana, une promenade sur le Pont Charles aux premières heures de la matinée, lorsque le soleil éclaire d'une manière si particulière le quartier du Château? Qui ne s'émerveille pas devant l'unité architecturale du quai Smetana ou ne s'étonne pas en traversant Nový Svět? Qui n'a pas envie de venir goûter à nouveau l'atmosphère du Café Evropa ou du Café Slavia?...

Cependant, pour une ville, comme pour un théâtre, le décor ne doit pas faire oublier la machinerie qui la soutient. Prague n'est pas seulement une ville-musée, un conservatoire patrimonial unique, c'est aussi une cité dynamique, vieille capitale d'un jeune Etat qui poursuit sa route à travers les difficultés de la transition sociale et économique dans laquelle il est engagé depuis les bouleversements politiques de l'automne 1989.

Prague bouge, Prague change. Dans ce centre historique, les boutiques de l'époque socialiste font place à des magasins "modernes", aux couleurs criardes, et froides, où se vendent et s'achètent tous les objets et souvenirs indispensables au tourisme de masse. Toutefois cette transformation ne touche pas seulement l'extrême centre, la "voie royale" et touristique. Peu à peu, mais de façon plus lente et plus diffuse, le vent nouveau de modernisation et de rénovation de bâtiments laissés à l'abandon du temps de la République socialiste, se fait sentir dans les autres quartiers de la ville.

Cependant, l'un des héritages les plus lourds, qui devrait faire sentir ses effets pendant quelques décennies encore, est d'ordre architectural, ou plutôt urbanistique. Il s'agit de ces immenses ensembles périurbains, construits depuis la fin de la Seconde Guerre mondiale: les *sídlišťe*.

D'après le dernier recensement en date (1991), 40% des habitants de la ville de Prague logent dans les grands ensembles de la périphérie de la ville. Le chiffre est à peu près le même pour les autres grandes villes de la République. Un phénomène d'une telle ampleur mérite notre attention. Quelques précisions s'imposent.

Le dictionnaire tchèque nous donne à l'article "*sídlišťe*" la définition suivante. Il s'agit d'un "lieu d'habitat collectif", d'un "complexe formé de maisons d'habitation et des services nécessaires (communication, commerces etc...)". La réalité s'avère pourtant plus singulière que la platitude d'une définition autorisée ne pourrait le laisser supposer. Pour se faire une meilleure idée de ce qu'est réellement un *sídlišťe*, il nous faut en chercher les origines.

Il existe en Bohême-Moravie une véritable tradition d'habitat collectif fonctionnaliste, qui remonte, au-delà des frontières historiques, au début du mouvement moderne. On peut voir, dans certains bâtiments du quartier de Dejvice, construits à Prague dans les années trente de ce siècle, les marques de l'influence des utopies fonctionnalistes.

Après 1948, un certain nombre d'architectes utopistes de l'avant-garde occupèrent des postes-clés dans la construction et l'enseignement. Cependant, l'adoption, dès le début des années 1950 du modèle soviétique en matière d'urbanisme et d'architecture se surajouta puis se substitua à la tradition d'avant-garde, et imposa progressivement une systématisation et une standardisation croissantes.

C'est ainsi que furent édifiées, tout d'abord dans les villes minières du nord du pays, puis dans l'ensemble des pays tchécoslovaques, des cités plus ou moins monumentales destinées à l'habitat collectif.

---

\* L'éditeur de ce cahier tient à remercier Claire Bastide, Bohuslav Kounovský, Gilles Lepesant et Anna Petitova-Bénoliel pour leurs patientes relectures, ainsi que Hana Netuková, sans laquelle jamais la table ronde des 24 et 25 novembre 1993 n'aurait pu être organisée.

Prague fut un moment préservée puis, à son tour, touchée par la lame de fond. Dans un premier temps, de "petits ensembles" (conçus pour accueillir entre 2.000 et 5.000 habitants) furent édifiés à la périphérie immédiate de la ville, dans le prolongement du tissu urbain déjà existant. Progressivement néanmoins, une tendance se dégagait: il fallait construire de plus en plus grand et donc, de plus en plus loin... C'est ainsi qu'à partir des années 1970, on commença à concevoir des cités gigantesques (Severní Město au nord, pouvant accueillir 120.000 habitants, Jižní Město au sud avec ses 100.000 habitants) qui, bâties en rase campagne autour d'anciens noyaux villageois, étaient séparées de Prague par des espaces non bâtis et reliés au centre par les toutes nouvelles lignes de métro.

Un des effets les plus remarquables de cette tendance à la "gigantisation" et à la standardisation a été la disparition de l'échelon architectural qui a progressivement laissé place à l'échelon urbanistique.

Rien à souligner, en effet, concernant la forme des bâtiments (standardisée), sinon la qualité médiocre du travail de construction... Les *panelák* (littéralement habitations en panneaux préfabriqués) sont uniformes, les appartements (standards) des différentes cités, à quelques détails près (en particulier la surface des pièces), identiques. Conçus pour loger une famille entière, il comptent 2, 3 voire 4 pièces (une salle de séjour plus une, deux ou trois chambres), une cuisine et une salle de bain.

Les seules entorses à la règle sont celles imposées par le pouvoir, qui cherche à libérer certaines tensions sur le marché du logement: c'est ainsi qu'à Lužiny, pour faire face à la demande croissante de logements, les autorités ont obligé les urbanistes à construire des barres de 9 puis de 11 étages, au lieu de 7 prévus initialement.

Prisonniers des rigidités induites par une industrie du bâtiment ne produisant qu'un nombre limité de type d'éléments de construction, les architectes se sont réfugiés dans l'urbanisme où ils ont cherché à exprimer une certaine créativité... Aussi les plans des différentes cités construites depuis le début des années 1970 reflètent-ils l'évolution de la pensée urbanistique de ces dernières années.

Les *sídlišťe* construits pendant cette période présentent néanmoins des caractéristiques communes. Conçus comme devant constituer des secteurs urbains potentiellement auto-nomes, les *sídlišťe* forment des quartiers où les différentes fonctions urbaines (habitat, commerce, loisirs etc.) sont intégrées, à une exception de taille il est vrai: l'emploi.

Sauf cas très particuliers (emplois dans le tertiaire ou petits commerces de proximité), les habitants des *sídlišťe* travaillent dans d'autres quartiers de la ville. Cela explique l'importance accordée à une bonne desserte par les transports. Réseau d'autobus cohérent, voies rapides, lignes de métro offrent le complément indispensable au projet urbanistique *stricto sensu*, et constituent le lien primordial avec le reste de la ville.

Parmi les traits les plus marquants de l'évolution récente dans la conception de ce genre de quartier, l'échelle démesurée des derniers projets: l'ambition de construire en l'espace de 6 ou 7 ans une ville qui pourrait accueillir plus de 100.000 habitants (ce qui, à l'échelle de la République tchèque, constituerait l'une des 10 plus grandes agglomérations du pays) montre bien toute l'utopie qui sous-tend ce genre de programme.

Il existait, dans la Tchécoslovaquie socialiste, deux moyens principaux pour obtenir un logement. D'une part l'attribution directe d'un appartement par l'Etat ou des entreprises d'Etat, qui utilisaient cet argument pour attirer ou fixer la main d'oeuvre (*státní byt*), d'autre part, la cotisation auprès de coopératives (*družstevní byt*). Cette seconde possibilité a pris de l'ampleur, et est devenue prédominante dans le courant des années 1970 et 1980.

Cotiser auprès d'une coopérative signifiait que l'on pouvait attendre 10, 15 voire plus de 20 ans avant d'obtenir un appartement neuf. En conséquence, c'est en majeure partie la génération des 25-40 ans qui emménageait la première dans les *sídlišťe*. Il s'agissait le plus souvent de jeunes couples avec de jeunes enfants fréquentant les écoles maternelles ou les écoles primaires. L'accès à un logement convenable suscitait parfois le désir d'agrandir la famille: les analyses démographiques montrent qu'une part importante de l'accroissement de population dans les *sídlišťe*, à l'étape initiale de leur développement, est constituée par une croissance naturelle liée aux naissances.

Ces quartiers sont d'ailleurs objectivement pensés pour ce type d'habitants. Des aires de jeu, des équipements spécifiques (rails posés sur les escaliers extérieurs pour les landaus, espaces destinés au "garage" de ces mêmes landaus etc.), des infrastructures particulières (crèches, écoles maternelles, écoles primaires), y ont été prévues.

Cela ne va pas sans poser certains problèmes dès lors que le *sídlišťe*, comme sa population, vieillit. Par une évolution bien naturelle, les enfants de 5 ans deviennent, 10 ans après, des adolescents... Les besoins ne sont plus les mêmes et les équipements prévus perdent de leur pertinence. C'est ainsi que la mairie de Jižní Město a été

récemment transférée dans une ancienne école maternelle rendue inutile par l'évolution démographique du quartier.

Les quartiers de sídlišť se distinguent par l'extrême diversité des positions sociales de leurs habitants. Les rigidités du "marché du logement" (difficulté pour obtenir un premier logement, quasi impossibilité de changer de lieu d'habitation hormis par le biais d'échanges d'appartements, nombreux mais toutefois insuffisants pour créer une véritable dynamique) n'ont pas permis une ségrégation sociale de l'espace pragois. L'absence de quartiers symboliquement valorisés, le fait, également, que l'ouvrier aussi bien que le responsable d'entreprise - échelle des salaires restreintes - aient pu cotiser auprès de la même coopérative, ont conduit à réunir dans un même espace de vie, une même cité, toutes les catégories sociales.

Cela correspondait bien à l'idéologie du régime communiste, qui croyait pouvoir, en égalisant les conditions de logement et plus généralement les conditions de vie, égaliser la société elle-même. L'égalitarisme ayant été l'un des principaux objectifs de la République socialiste tchécoslovaque, on imagine aisément les raisons qui ont pu pousser les dirigeants de l'époque à initier ce genre de projets gigantesques.

La question des sídlišť, de cet héritage urbanistique du socialisme réel compte parmi l'une des plus délicates que le nouveau pouvoir issu des bouleversements de novembre 1989 doit résoudre. S'il fallait en donner une preuve, le fait que le gouvernement de Václav Klaus n'avance que de façon extrêmement prudente dans ce domaine, serait, à lui seul, suffisamment significatif. Tandis qu'en Roumanie, par exemple, la privatisation des logements a été réalisée très rapidement, le problème reste entier en République tchèque, et les programmes en vue d'un règlement global de la question tardent à être mis en oeuvre.

Mieux, on construit encore sur le modèle des sídlišť communistes. Certes, les projets initiaux ont été revus à la baisse. C'est ainsi qu'en ce qui concerne l'ensemble Jihozápadní Město (projet d'aménagement de la banlieue sud-ouest de Prague), seules 4 des 6 cités du projet initial seront réalisées, mais aujourd'hui encore, on bâtit des *panelák*. Les autorités ont, en effet, décidé de poursuivre et d'achever les chantiers commencés avant 1989. La raison en est simple, la question de l'avenir de ce type de quartier ayant pour corollaire une autre interrogation: que construire à la place, et surtout, avec quels financements?

Depuis que certains des obstacles techniques s'opposant à la mobilité interurbaine ont été levés (par exemple, avant 1989, il fallait obtenir un emploi dans la ville où l'on demandait un logement d'Etat), on peut s'attendre à ce que l'attrait exercé par la capitale se fasse plus net, et en conséquence, à une augmentation de la demande de logements. Malheureusement, l'offre ne peut pas suivre cette tendance, et le parc immobilier, déjà très déficitaire sous l'ancien régime, s'avère cruellement insuffisant dans le nouveau contexte socio-politique. Une mesure telle que l'arrêt brutal de la construction de sídlišť, voire même la destruction des sídlišť déjà achevés, comme on a pu le proposer, aurait pour conséquence une aggravation dramatique de la situation.

Le gouvernement a donc à gérer une situation délicate, la question du logement étant de celles qui touchent le plus à la vie quotidienne des citoyens. C'est sans doute la raison principale de la réserve, dans ce domaine, des autorités tchèques.

Depuis près de 4 ans, la question de la privatisation prochaine des logements construits depuis 1948 est à l'ordre du jour. Dès 1990, les habitants des sídlišť ont eu à répondre à des questionnaires, où on leur demandait leur sentiment quant au rachat éventuel du logement où ils vivent. Les compétences et les décisions à prendre en la matière ont été progressivement décentralisées aux échelons inférieurs de la hiérarchie administrative: la municipalité principale, les arrondissements voire même les municipalités de quartier.

Pour l'instant, le citoyen ordinaire a du mal à savoir quelle sera la solution adoptée (vente directe, vente indirecte à des syndicats de copropriété, maintien de statuts intermédiaires) et à envisager les modalités d'une éventuelle transaction - même s'il sait que les conditions proposées seront avantageuses, il ignore à quel niveau de prix il pourrait racheter son appartement.

De la réponse à toutes ces questions dépend en partie l'opinion que les habitants se feront de leur place dans la société, et de leurs possibilités d'ascension sociale.

La question du passé, du présent et de l'avenir de ces nouveaux quartiers de Prague, était le point focal de la table ronde organisée par le CEFRES les 24 et 25 novembre 1993. Des spécialistes tchèques de différents domaines (géographie, démographie, droit, architecture et urbanisme, sociologie, culturologie et anthropologie) sont venus y exprimer leurs craintes et leurs espoirs, et initier une réflexion pluridisciplinaire autour de ces thèmes. Le présent cahier rassemble les interventions prononcées lors de cette manifestation. C'est l'éditeur qui a assuré la révision et l'harmonisation des traductions des textes présentés. Il lui a fallu faire des arbitrages comme,

par exemple, pour la traduction du mot sídlíště. Ce terme a été traduit par "grands ensembles" lorsqu'il faisait référence à une réalité étrangère, et a été conservé lorsqu'il évoquait les grands ensembles en République tchèque.

#### LES SÍDLISTĚ DE PRAGUE :

