



**Belgeo**

Revue belge de géographie

**4 | 2018**

**Transformations of urban space after the fall of  
Socialism**

---

## Capitalisme périphérique et question urbaine : le cas des villes polonaises

Bohdan Jałowiecki

---



### Édition électronique

URL : <http://journals.openedition.org/belgeo/28921>

ISSN : 2294-9135

### Éditeur :

National Committee of Geography of Belgium, Société Royale Belge de Géographie

### Référence électronique

Bohdan Jałowiecki, « Capitalisme périphérique et question urbaine : le cas des villes polonaises », *Belgeo* [En ligne], 4 | 2018, mis en ligne le 29 novembre 2018, consulté le 24 janvier 2019. URL : <http://journals.openedition.org/belgeo/28921>

---

Ce document a été généré automatiquement le 24 janvier 2019.



*Belgeo* est mis à disposition selon les termes de la licence Creative Commons Attribution 4.0 International.

---

# Capitalisme périphérique et question urbaine : le cas des villes polonaises

Bohdan Jałowicki

---

*Traduit du polonais par Adam T. Halamski*

## Introduction

- 1 Il y a trente ans, j'ai publié *La production sociale de l'espace*, un livre dans lequel j'ai essayé de montrer les forces et les mécanismes formant les villes, principalement européennes, depuis l'aube du capitalisme, ce qui correspondrait, selon certains historiens, à la mi-Moyen Âge. Ce livre fut inspiré par *La question urbaine* de Manuel Castells, à l'époque jeune sociologue espagnol, devenu plus tard un savant américain renommé. La version française avait été publiée en 1972 par la maison Maspero et la traduction polonaise que j'ai faite avec Jacek Piątkowski parut chez PWN en 1982. *La question urbaine* a été traduite en plusieurs langues pour devenir l'œuvre la plus connue du mouvement de sociologie urbaine inspiré de Marx, mouvement créé par Castells lui-même, Henri Lefebvre, Jean Lojkin et plusieurs autres auteurs, et continué aujourd'hui par David Harvey et Andy Merrifield. La version polonaise de *La nouvelle question urbaine* de ce dernier parut en 2016, également chez PWN. La nouveauté de cette approche consistait à étudier la ville en conjonction avec les processus caractéristiques du capitalisme monopoliste et à montrer le rôle privilégié des villes dans le processus de la reproduction de la main-d'œuvre. J'ai inclus un chapitre sur la transformation capitaliste de l'espace des villes polonaise dans la deuxième édition de ma *Production sociale de l'espace* parue il y a quelques années. Dans un contexte de changements rapides, ce texte prolonge le même sujet de recherches.
- 2 La ville créa le capitalisme et le capitalisme conquiert la ville. Cette longue histoire commença approximativement au XII<sup>e</sup> siècle, au moment où se formaient des institutions spécialisées dans les échanges commerciaux et financiers à distance ; des institutions que l'on pourrait appeler de commerce international. À travers elles, plusieurs villes

européennes ont été liées par des liens d'étroite collaboration économique. Par exemple, la maison commerciale des Médicis à Florence avait ses représentants à Londres, Gand, Bruges, Lyon, Avignon, Milan et Venise. Les échanges commerciaux entre ces villes se faisaient au moyen des lettres de crédit. Les villes organisèrent donc les fondements du système financier moderne, englobant taxes, crédits, droits de douane et même emprunts publics, dont le premier fut lancé à Venise en 1167 (*La Casa di San Giorgio*). Deux siècles avant Thomas d'Aquin, Alain de Lille écrivit : « Ce n'est point César, mais l'argent qui est tout pour nous ; et quand nous parlons argent, nous parlons ville » (Braudel, 1967).

- 3 Cette première période peut être décrite comme celle du capitalisme commercial. Au contraire, le nom du terme de « capitalisme » est bien plus tardif. Au contraire, le mot « capitaliste ». Le terme de capitaliste apparaît au XVII<sup>e</sup> siècle. Fernand Braudel écrit : « De capitalistes on ne parle jamais de façon amicale (...) Marat dit même : “Dans les nations faisant du commerce, presque tous les capitalistes et les rentiers défendent les mêmes intérêts que les collecteurs d'impôts, gens de finance et spéculateurs boursiers” ». Quant au mot « capitalisme », il apparaît probablement, toujours selon Braudel, dans la discussion de Louis Blanc avec Bastian : « J'appellerai capitalisme l'appropriation du capital par les uns avec la perte des autres ». C'est à cette notion-là que se réfère Proudhon, en disant que « la terre est le bastion du capitalisme », et en donnant la définition suivante : « Le système économique et social dans lequel les capitaux, étant la source des revenus, n'appartiennent pas la plupart du temps à ceux qui les mettent en mouvement par leur propre travail » (Braudel, 1967, pp. 211-215).

## Le rôle de la rente foncière dans la formation de l'espace urbain

- 4 Le capitalisme commercial se transforme en capitalisme industriel, celui-ci devenant à son tour financier. L'outil de la transformation capitaliste de la ville est la rente foncière, c'est-à-dire le capital obtenu par l'utilisation du sol. Cette rente peut être statique, par exemple la taxe foncière collectée par les autorités de la ville, ou bien dynamique, consistant en la différence entre la valeur actuelle de la rente foncière d'un terrain donné basée sur la manière de l'utiliser et de le mettre en valeur économiquement d'une part et la valeur potentielle de ce même terrain qu'on pourrait obtenir par l'élargissement et/ou un changement de la manière de l'exploiter d'autre part. Il s'agit, selon l'expression de Neil Smith, de la « lacune de la rente foncière » (Smith, 1979).
- 5 Cette dernière forme de la rente foncière, la forme dynamique, caractérise l'étape financière du capitalisme, autrement dit la globalisation, dont résulte et que caractérise à son tour la métropolisation. Actuellement il y a sur Terre plus de quatre cents villes ayant un million d'habitants ou plus, dont un tiers en Asie. En 1950, sept sur vingt des plus grandes villes mondiales se trouvaient en Europe. Aujourd'hui, il n'y en a plus que trois, alors que toutes les autres se trouvent principalement dans le Tiers-Monde. La situation est donc entièrement nouvelle, puisque la majorité des villes, y compris les métropoles, se forment sans rapport avec les modèles traditionnels et archétypes des villes, lesquels fonctionnent toujours dans notre conscience. Les métropoles se développent dans une indépendance relative par rapport au substrat culturel d'un pays donné, selon un schéma global partout similaire, non seulement parce que l'industrie de la construction globalisée offre à tous des modèles architecturaux similaires, mais aussi parce qu'une métropole

crée ses structures sociales et ses styles de vie propres. Selon la définition contemporaine, une métropole est une ville dont les habitants se comptent en millions, qui exerce des fonctions dirigeantes dans l'économie mondiale ou à l'échelle supranationale et qui devient à la fois un modèle pour la culture et les mœurs. La grande ville de Nairobi (plus de 3 millions d'habitants) n'est donc pas une métropole, alors que Zurich, plusieurs fois plus petite, en est une.

- 6 Les grandes villes, et particulièrement les métropoles, sont l'arène du jeu capitaliste, dont le but est la maximalisation des revenus. La première entreprise de ce genre fut la reconstruction de Paris par Haussmann, décrite par David Harvey. Pendant une période relativement courte, en moins de vingt ans (de 1852 à 1870), on traça dix-huit axes de communication, on transforma 60 % des bâtiments et démolit la plus grande partie de la ville médiévale. Les coûts étaient de 50 à 60 millions de francs par an, des sommes énormes pour l'époque. Cette entreprise fut rendue possible grâce à l'existence des surplus de capital accumulés après les guerres napoléoniennes et à l'affluence de la main-d'œuvre en ville. La rente foncière dynamique et la rente différentielle rendirent possibles des gains énormes. Par exemple, un terrain situé le long du boulevard de Sébastopol coûtait 25 francs au mètre carré en 1850 et 100 en 1857. Après l'Exposition de 1867, la valeur de la terre en certaines parties de la Rive-Gauche fut multipliée par dix. Les prix des terrains étaient toutefois très diversifiés : près des Halles le mètre carré coûtait 1000 francs, rue Saint-Denis toute proche 600 francs, et dans les quartiers ouvriers de l'est de la ville 150 à 250 francs. Au total, entre 1852 et 1870 la valeur du marché de l'immobilier monta de 2,5 à 6 milliards de francs, dont 1,5 milliards représentent la hausse des prix des immeubles existant avant la reconstruction (Harvey, 2012, pp. 217-218).
- 7 Des opérations similaires à des échelles différentes peuvent être actuellement observées dans plusieurs villes et métropoles du monde entier. « La néo-haussmannisation, écrit Andy Merrifield (2016, p. 3), ajoute une nouvelle scène à la narration parlant de la transformation urbaine, du principe *Divide et impera*, de la reconstruction et amplification de l'échelle du milieu urbanisé dont le but est de changer le paysage social et politique ». Il existe de nombreux travaux consacrés à la rénovation, revitalisation, modernisation, gentrification et apparition de clôtures qui montrent les conséquences économiques et sociales de ce processus. Cela concerne également les villes polonaises, plus particulièrement Varsovie. Selon une analyse des prix faite par le portail web de l'immobilier *nieruchomosci.pl*<sup>1</sup>, les prix des terrains de construction à Varsovie étaient en 2016 parmi les plus élevés en Pologne. Le prix moyen au mètre carré est de 280 € dans la capitale, presque le double de la valeur à Wrocław, deuxième sur la liste (150 €). À Szczecin, Białystok et Łódź, les terrains de construction sont trois fois moins chers qu'à Varsovie. À Katowice, le rapport est de un à quatre. Pour donner des exemples des prix dans la capitale, le terrain le plus cher, rue Nowy Świat, coûtait environ 3000 €/m<sup>2</sup>, rue Mokotowska, près de 1000, dans le quartier périphérique de Bemowo, 300, et à Białołęka, aux frontières de la ville, environ 100 €/m<sup>2</sup>.
- 8 Les prix élevés des terrains de construction incitent les investisseurs à maximiser leur utilisation, en accord avec l'hypothèse écologique de James Quinn (Jałowiecki & Kostrubiec, 1970). Ainsi par exemple dans le centre-ville de Varsovie non moins de 25 gratte-ciels de 95 à 200 mètres de hauteur sont actuellement prévus ou déjà en construction. Une partie de ces immeubles existants ou en chantier en remplacent d'autres, souvent de construction récente, qui sont démolis : ainsi, l'hôtel Mercure, le

centre commercial près de l'hôtel Holiday Inn ou encore le gratte-ciel de 188 mètres qui doit remplacer un plus ancien (Ilmet) de 93 mètres de hauteur, datant pourtant de 1997 seulement. La plupart du temps, ce sont toutefois des immeubles plus anciens qui sont démolis, comme le centre commercial moderniste très original Supersam, le Théâtre juif, la Rotonde de la Banque PKO, le gratte-ciel Universal, l'ancien centre commercial CDT (plus tard le Smyk), le cinéma Moskwa, le centre commercial Sezam, sans parler d'anciennes usines ou simplement de maisons datant d'avant 1939 et qui avaient survécu au désastre de la guerre.

- 9 La hausse des prix sur le marché varsovien des locaux à destination de bureaux dure toujours, les investissements apportant donc un retour sur le capital relativement rapide et des revenus importants. Dans le centre-ville de Varsovie au sens strict, les loyers du mètre carré de bureaux sont de 20 à 25 € par mois. Dans des immeubles plus anciens, on en trouve pour 17 €, mais dans les immeubles modernes les plus luxueux le loyer mensuel peut même monter à 65 €. La seconde concentration de bureaux se trouve dans le Służewiec Przemysłowy, appelé communément Mordor, où les prix commencent à 10 €/m<sup>23</sup>.
- 10 Les postes de travail de bureau remplacent ceux dans l'industrie ; Varsovie et d'autres métropoles potentielles ont connu un processus intensif de désindustrialisation. Dans la capitale, le pourcentage des actifs employés dans l'industrie était de 14,7 % en 2004, donc en baisse de 18 points de pourcentage par rapport à 1971. À Łódź la baisse a été encore plus grande, de 27 points. Cela correspond à des transformations de la structure sociale urbaine, des axes de transport, et de l'espace-temps urbain tout court.
- 11 La situation sur le marché de l'immobilier détermine en grande partie le mode de construction de l'espace et a de sérieuses conséquences sociales. La démolition des immeubles en bon état technique et satisfaisant aux critères d'utilisation équivaut à un gaspillage de ressources, tout comme jeter des aliments encore consommables ou remplacer des objets utilitaires qui ne sont plus à la mode par de nouveaux modèles. Outre les conséquences économiques, les immeubles nouveaux sont construits la plupart du temps sur les terrains fortuitement disponibles et sont donc à l'origine de changements de fonction de parties importantes de la ville et de mutations de son paysage. La concentration des emplois de bureau cause des difficultés dans les transports et fait perdre aux centres-villes plusieurs de leurs fonctions traditionnelles pour les services, le commerce, le logement et le divertissement.

## Crédit et ségrégation sociale et spatiale

- 12 Une conséquence simple du coût élevé des terrains est l'élévation des prix des logements. Un logement de 38-60 m<sup>2</sup> coûte actuellement à Varsovie environ 1900 €/m<sup>2</sup>, alors que les valeurs équivalentes à Cracovie ou à Gdańsk sont plus basses de respectivement plus de 250 et 800 €. Les prix sur le marché secondaire sont majorés d'environ 150 €/m<sup>2</sup> dans la capitale<sup>4</sup>. L'absence de logements locatifs à prix moyen est à l'origine de la nécessité de les acheter et, pour cela, de demander des crédits à long terme qui sont la source principale de revenu des banques. Sous certaines conditions, les crédits immobiliers peuvent contribuer à la crise économique, comme ce fut le cas aux États-Unis en 2008. Les crédits y avaient été accordés massivement à des personnes n'ayant pas de solvabilité, ce dont résulta une crise du secteur bancaire : les locataires ont été expulsés de leurs

logements, en perdant ce qu'ils y avaient investi, et les immeubles vides ont été démolis par des bulldozers.

- 13 Un autre genre de crise liée à des hypothèques a eu lieu en Pologne, où les banques incitaient leurs clients à faire des emprunts en francs suisses, dont le taux était plus bas, mais sans informer du risque lié aux différences de taux de change, car le crédit était payé en zlotys. Après une hausse abrupte du taux de change du franc suisse, les échéances à payer augmentèrent très fortement, conduisant à une situation où la somme du crédit à rembourser ne cessait de monter, bien que les échéances fussent payées à l'avance. La dette totale a fini par dépasser la valeur du logement. Cette pratique trouva une expression politique dans les promesses électorales visant à résoudre les problèmes des « francovitchs » (*frankowicze*, personnes ayant des crédits en francs suisses), promesses toutefois non tenues après les élections. C'est en partie grâce à ces crédits en francs que le nombre de logements construits a augmenté, mais la hausse des tensions sociales en fut une autre conséquence. Ce problème fut l'objet des recherches de Mateusz Halawa, qui a montré deux aspects du crédit immobilier qui peuvent correspondre à « sucer la valeur du tissu urbain déjà existant », quand l'argent est emprunté sur garantie du bien immobilier du prêteur. Au contraire, un crédit immobilier peut servir à construire et à acheter de nouveaux logements. Mateusz Halawa attire l'attention sur la corrélation entre l'octroi des crédits et la sous-urbanisation. Le crédit génère des inégalités sociales, la population étant divisée entre ceux qui possèdent la solvabilité et ceux qui ne l'ont pas. L'accessibilité au logement est un caractère important de la diversification sociale. Si l'on prend deux familles gagnant 1250 € par mois, les uns ayant hérité d'un logement de leurs parents qui l'avaient acheté quand les prix étaient dérisoires, les autres, appartenant à la première génération habitant en ville, devant le louer, un logement comparable coûte 200 € par mois pour les premiers et 625 € pour les seconds (Halawa, 2015).
- 14 Le fonctionnement du marché immobilier dans un contexte de manque constant de logements de niveau satisfaisant est à l'origine de mécanismes de mouvement de la population et de sa ségrégation spatiale. Le résultat est l'agrégation de la population selon des « classes de logement » (*housing classes*). John Rex (1967), l'auteur de cette idée, cité par Giddens (1998), distingue à l'intérieur des grandes villes un certain nombre de classes de logement : les propriétaires à part entière de logements situés dans de bons quartiers, les propriétaires de tels logements n'ayant pas remboursé le crédit garanti par ce même logement, les propriétaires des logements hypothéqués situés dans de moins bons quartiers, ceux qui louent leurs logements, enfin les locataires des biens communaux. Ceux qui appartiennent aux classes de logement privilégiées, les « cols blancs » (*white collars*), tâchent de quitter les quartiers du centre-ville pour déménager à la périphérie, le centre-ville restant occupé en majorité par les biens communaux habités par la classe ouvrière (*blue collars*). Selon Rex, l'accessibilité des logements communaux et la possibilité de souscrire un crédit sont les causes majeures des conflits sociaux dans le secteur de l'immobilier. Ce sont les personnes qui n'ont ni la solvabilité, ni la possibilité d'obtenir un crédit – le plus souvent les immigrés – qui sont dans la situation la moins privilégiée ; ils sont obligés de louer aux propriétaires privés des logements situés dans des maisons dégradées ou surpeuplées, dans les « zones de transition », en marge de quartiers commerciaux ou de divertissement du centre-ville, ou encore dans les périphéries. Ce n'est point la culture ni la religion, mais l'exploitation capitaliste de l'espace urbain qui est à l'origine de l'apparition des ghettos d'émigrés.

- 15 La politique du logement de l'État et des villes polonaises après 1990 a consisté à soumettre aux lois du marché le logement, qui en principe n'est pas une marchandise car tout homme a le droit au logement. D'une part, les logements communaux et coopératifs existants ont été vendus à des prix ne correspondant pas à leur valeur ; d'autre part, la construction de nouveaux logements mis en vente à des prix commerciaux a été assurée majoritairement par des promoteurs. À l'encontre de la France ou de l'Allemagne, en Pologne il n'existe guère de logements sociaux à louer à des prix modérés. Les gouvernements successifs ont financé partiellement les crédits immobiliers, ce qui a fait augmenter le nombre de personnes solvables, mais aussi le nombre de clients des banques, donc les revenus de ces dernières.
- 16 Un autre exemple des « pratiques urbaines de pillage » (le terme est repris de Harvey) sont les comportements avec leurs locataires des propriétaires polonais des immeubles récupérés par la « reprivatisation sauvage », appelés dans l'argot des reprivatiseurs « rembourrage de viande ». En premier lieu, le loyer a été augmenté de façon drastique, les locataires les moins aisés n'étant donc plus capables de le payer. La deuxième étape a vu apparaître les « nettoyeurs d'immeubles », qui ont coupé l'eau et l'électricité, sous prétexte de travaux, détruisant l'escalier et répandant à dessein des insectes nuisibles. La diversité des moyens de persécuter les locataires pour les obliger à quitter les lieux est presque inépuisable. À plusieurs reprises, les locataires ayant quitté le logement se sont retrouvés avec d'importantes dettes pour « avoir utilisé un logement sans titre ». La loi polonaise et les cours favorisent ces pratiques de pillage, en reconnaissant les titres de propriété douteux et le marché de ces titres. L'erreur primordiale rendant ces opérations « légales » et possibles est la conviction partagée par tous les gouvernements que « le droit sacré de propriété » est inviolable et qu'il existe une prétendue nécessité de réparer les maux subis par les anciens propriétaires et leurs héritiers souvent lointains du fait de l'occupant nazi et du « régime communiste ». En réalité, la reprivatisation à la polonaise est un exemple de l'accumulation capitaliste, dont la genèse est à chercher dans les expropriations forcées des paysans anglais au XVIII<sup>e</sup> siècle.
- 17 Les exemples de pratiques urbaines pirates ne sont pas rares dans d'autres pays, comme ceux décrits en France et aux États-Unis par Manuel Castells et David Harvey. « Il existe de nombreuses pratiques de pillage dont les victimes sont les personnes pauvres, sans protection ou déjà discriminées. Chaque petite facture non payée (par exemple un abonnement ou une facture d'eau) peut être transformée en hypothèque du logement, sans que le propriétaire en soit nécessairement informé. Au moment où un juriste achète cette dette, il peut y adjoindre de tels coûts qu'une facture initiale de 100 \$ se transforme en une dette de 2500 \$. Dans la majorité de cas, cela signifie qu'une personne pauvre perd son logement » (Harvey, 2015, p. 89).

## Le promoteur en tant qu'acteur principal de la production de l'espace urbain en Pologne

- 18 La Pologne occupe actuellement l'une des dernières places en Europe si l'on considère le nombre de logements pour mille habitants : comparons ses 335 logements avec les valeurs de pays dont le niveau de développement est comparable : 505 en Grèce, 495 au Portugal, même la Roumanie a des conditions plus favorables avec 381 logements. Selon les estimations du Bureau principal de Statistique polonais (GUS), il manque en Pologne

environ un million et demi de logements par rapport au nombre de ménages. Le nombre de logements nouvellement construits a été très variable entre 1991 et 2015. En 1991, on a construit environ 137 000 logements ; le minimum fut atteint en 1996 avec 62 000, puis ce nombre monta graduellement pour atteindre la valeur maximale de 162 000 en 2006<sup>5</sup>. La construction immobilière durant la période qui a suivi la transformation systémique a été bien moins importante qu'en Pologne populaire, où entre 1964 et 1989 on ne bâtissait jamais moins de 150 000 logements par an, et cette valeur atteignit 283 000 en 1978. Selon les données de Roman Nowicki, la majorité des investisseurs est constituée actuellement de personnes privées (54 %), suivies par les promoteurs avec 34 %, tandis que les coopératives et les communes sont responsables de 13 % des constructions. Ceci dit, 54 % des constructions réalisées par les promoteurs sont situées dans les six plus grandes agglomérations urbaines<sup>6</sup>. Les revenus des promoteurs sont parmi les plus importants et leurs profits ne cessent de croître. Il n'y a pas si longtemps, ils étaient de 18 %, alors qu'actuellement ils sont de 35 %. La diversité des entrepreneurs participant à la construction immobilière est la meilleure preuve de sa rentabilité (Solska J., dans *Polityka*, 33).

- 19 Cette promotion immobilière présente des caractères pathologiques, en premier lieu du fait de la faiblesse des entreprises. En effet, à part les grandes entreprises de construction, souvent étrangères, il en existe de petites et même des entreprises « bidons » qui ne font qu'extorquer l'argent des acheteurs potentiels. Ces derniers perdent leur argent dans les deux cas. Une autre pathologie se manifeste dans les pratiques des promoteurs, qui privatisent les revenus de la vente des logements, tout en faisant partager les coûts des installations techniques et des infrastructures sociales par le pouvoir local, donc en fait par tous les habitants de la ville.
- 20 Le « Village Wilanów » à Varsovie, en construction depuis 2002, a été bâti sur un terrain acheté à l'École d'Agriculture (SGGW), donc une institution de l'État. Après la construction des immeubles, l'absence d'écoles, de services et même de rues devint manifeste. Le tracé des rues appartient aux obligations des autorités de la ville, mais pour ce faire elles ont été obligées d'acheter le terrain au promoteur. Le Prokom et les sociétés associées voulaient faire payer à la ville environ 20 millions €. En fin de compte, le promoteur céda le terrain gratuitement pour accélérer la réalisation du « Village ». Toutefois, le nouveau propriétaire du terrain, le Polnord, voulut obtenir une compensation de la ville, le prix ayant monté cette fois à 30 millions €. « Nous sommes à la bourse et ne pouvons vendre notre propriété à moitié prix, car ce serait agir contre l'intérêt de l'entreprise », selon l'expression d'un représentant de la société. La politique de la ville favorise le promoteur et ses intérêts. Indépendamment des formes du système politique et des questions légales, cet exemple montre qu'une institution de droit public (l'École d'Agriculture, organisme de l'État) a vendu un terrain à un entrepreneur privé, dont une partie a été ensuite rachetée à un prix beaucoup plus élevé par une autre institution de droit public (les autorités de la ville), donc en fait par le contribuable.
- 21 Une autre source de tensions et de conflits dans les pratiques urbaines se trouve dans les plans locaux d'aménagement territorial, qui deviennent l'objet du jeu de divers acteurs aux intérêts contradictoires. Les décisions sont prises non pas par l'arbitrage de personnes compétentes, mais par le vote des membres des conseils municipaux, dont les compétences sont la plupart du temps médiocres. Un exemple d'un tel jeu des intérêts des acteurs met en présence un promoteur voulant construire un lotissement clôturé qui fermerait l'accès à la forêt proche, une entreprise voulant agrandir un supermarché, les



conseillers municipaux et les habitants du quartier. Le projet du plan prévoyait, entre autres, un agrandissement modéré du supermarché, le transfert de l'arrêt de bus près du terrain appartenant au promoteur, un espace vert devant être conservé près de la forêt. Les discussions ont révélé deux camps distincts : le promoteur et une partie des conseillers municipaux le soutenant d'une part, les autres conseillers et les habitants de l'autre. Le premier camp a essayé de bloquer le vote du plan sous prétexte de l'agrandissement du supermarché, alors que l'autre voulait le faire voter rapidement pour bloquer le projet du promoteur. Dans une atmosphère de diffamations et d'accusations de corruption, le conseil du quartier a donné un avis négatif sur le plan, lequel fut néanmoins voté par le conseil municipal<sup>7</sup>.

- 22 Le monde des promoteurs ne se résume pas à l'arrogance des gratte-ciels. C'est avant tout une façon de construire l'espace en minimisant les coûts et en maximisant les revenus. Les constructions actuelles à Varsovie sont réalisées de manière chaotique, puisqu'on bâtit les maisons non pas là où cela aurait été rationnel, mais là où l'on peut acheter le terrain à bas prix et vendre cher les logements. L'on bâtit haut et serré, il n'y a donc plus de place pour la verdure et les services. Personne ne s'intéresse au fait que le transport vers les lieux de travail et le centre-ville soit difficile à partir des ensembles de HLM, souvent de piètre qualité.
- 23 Les promoteurs opèrent sur un marché caractérisé par une concurrence importante ; ils utilisent donc des techniques variées de marketing pour attirer les clients. Ils influent sur leur imagination au moyen de publicité souvent mensongère. Les désirs dont les clients ne se rendent pas compte doivent être comblés par la sphère verbale ; on ne vend pas seulement les logements, mais aussi les rêves et le contact avec le grand monde. Cela est paradoxal si l'on met à côté l'aspect réel des lotissements clôturés par des murs ou des grillages. *Wola Prestige, Kazimierzowska Residence, Platinum Towers, Electra Resort, Sand City Tower*, voici autant de noms devant créer un autre monde pour leurs habitants ; une autre entreprise pense les transférer directement dans l'au-delà, en appelant son lotissement *Heaven* (ciel). À Ożarów Mazowiecki, un accent oriental : le lotissement *Zen Garden*. À Bemowo, *Villa L'Azur*, sur les champs de Wilanów – *La Lumière*, enfin le lotissement récemment construit rue Włodarzewska a été appelé *Mont Blanc*. Parfois on met côte à côte les mots anglais ou français et polonais, ce qui doit, selon les auteurs de ces désignations, relier le rêve à la réalité, mais l'effet obtenu est plutôt comique : *Phudy Village*. La *Marina* absurde du quartier varsovien de Mokotów n'a aucun rapport à la mer. D'autres incitations à acheter sont la verdure, la tranquillité, de bons transports en commun, la proximité du centre-ville et ainsi de suite. Avant tout, on parle de la « sécurité », car le lotissement est clôturé et possède ses propres gardiens. C'est ce critère qui est souvent décisif pour acheter dans un lotissement donné.

## La privatisation de l'espace

- 24 Dans le monde post-moderne, le risque devient quotidien. Il est lié aux multiples dimensions de la globalisation qui se reflètent dans la vie quotidienne de milliards d'hommes, lesquels développent un sens constant de la crainte au contact des dangers globaux et locaux. Ces craintes font désirer une nouvelle utopie, proposée par exemple par l'architecte britannique George Hazelton. Selon les mots de Zygmunt Bauman (2006, p. 141), « *il rêve d'une ville différente de toutes les autres, dans laquelle on ne verrait plus de silhouettes étrangères et menaçantes rampant malicieusement des impasses sombres, ruelles*

*suspectes et quartiers dangereux* ». Ce serait donc une ville habitée uniquement par des « gens de chez nous », rassasiés et riches.

- 25 Il eût été difficile de limiter le risque de la globalisation en construisant de telles villes, mais on peut tenter de se mettre en sécurité à l'échelle locale. Une telle tentative peut se réaliser derrière les portes des lotissements clôturés, donnant l'illusion de sécurité et de protection par rapport à un environnement hostile. Il apparaît donc de nouvelles sociétés urbaines, dont le liant le plus important, sinon le seul, est la peur.
- 26 « *Les habitants des lotissements clôturés profitent des murs, des portes et des gardiens pour éloigner de leurs maisons et lotissements toute une gamme de ce qu'ils conçoivent comme des dangers. Ils ne considèrent plus leur environnement social quotidien comme une communauté de citoyens disciplinés qui partagent leurs valeurs et normes. La distance physique entre eux et les « autres » est si petite que tout contact fait naître la peur, et en conséquence la construction de lotissements privés, exclusifs, avec les murs et les gardiens permettant de tenir « les autres » à distance. Les murs rendent visibles le contrôle social et le statut différent de la classe qui habite à l'intérieur d'eux* » (Low, 2003). « *Pour de nombreux Américains riches, habiter dans un lotissement clôturé est un moyen de profiter de leur position économique et de priver les autres de la possibilité de partager les privilèges liés à cette même position* » (Rifkin, 2001). Le phénomène des « lotissements fermés » apparut d'abord aux États-Unis et en Amérique latine ; il ne tarda pas à arriver en Europe, y compris en Pologne, où il a pris des dimensions spectaculaires, plus particulièrement à Varsovie.
- 27 En Europe de l'Ouest ce phénomène est bien moins courant. Par exemple en France, selon les estimations de 2002, il n'existait que 183 lotissements surveillés, dont seulement 72 clôturés, alors que les autres ne possédaient que des caméras vidéo, des interphones ou, dans 14 cas, un gardien (Billard *et al.*, 2005). En Allemagne la situation est comparable, par exemple à Berlin il n'y a qu'un seul lotissement surveillé, l'Arkadien à la frontière de Berlin et de Potsdam. Comparons avec Varsovie, où le nombre des « lotissements fermés » dépasse 200, atteignant ou même surpassant les valeurs américaines. Cette forme de logements suscite de vives émotions parmi ses partisans et adversaires, en attirant en même temps l'attention des sociologues et des journalistes. Des études à ce sujet sont de plus en plus nombreuses, tandis que la presse décrit des événements d'actualité. Citons quelques exemples puisés dans la *Gazeta Wyborcza* : « *La rue Zbyszek Cybulski était une petite voie sur le terrain appartenant au Studio des Films WFFiD, près de la rue Chełmska. On pouvait passer le long du mur du studio et arriver à un pré. À un moment, à l'extrémité de la rue, on a bâti un immeuble de luxe, la « Villa Monaco », avec des logements hors de prix ; la rue Cybulski a été fermée. Le garde décide qui peut entrer. Je reconnais les habitants à vue, dit le garde, et je leur ouvre tout de suite. Aux autres, je demande chez qui ils vont et note le numéro de la plaque d'immatriculation. Si quelqu'un veut entrer comme ça, je ne le laisse pas. Ce sont les gens riches qui habitent ici et ils ne veulent pas que n'importe qui se promène devant leurs fenêtres. – Bientôt, la rue Kaszubska sera fermée aussi. Nous possédons un droit perpétuel d'utilisation de ce terrain et pouvons l'aménager comme nous l'entendons, dit Zuzanna Kołodziej, représentante de l'entreprise Eko Classic qui construira un immeuble rue Kaszubska. De même, aucune personne étrangère ne passera par les rues du lotissement Marina Mokotów qui est en train d'être construit sur un terrain de 32 hectares. Ce sera un quartier fermé pour presque cinq mille habitants. Les autorités de la ville ont vendu ce terrain au promoteur, sans avoir tracé des voies publiques. Le promoteur l'a fait lui-même et a demandé au Conseil municipal d'y donner des noms. Des rues apparaîtront donc sur les plans de la ville, mais à part leurs habitants, personne n'aura le droit d'y passer* » (M. Zieliński in *Gazeta Wyborcza* du 23 août 2008).

- 28 Cette obsession de la sécurité apparaît comme le motif principal du choix des « lotissements fermés », non sans parfois déboucher sur une sorte de paranoïa. Mais derrière ce sentiment de danger il y a aussi d'autres motifs, que les interviewés ne sont guère prêts à révéler. Il s'agit du mépris envers de plus pauvres, qui n'ont pas réussi, qui n'ont pas assez d'argent pour s'offrir un logement de luxe, des écoles privés, des voyages à l'étranger. Ce sont des attitudes caractéristiques des parvenus et des nouveaux riches, à qui un logement dans un lotissement fermé apporte un sentiment de supériorité et assure le prestige.
- 29 La privatisation de l'espace est aussi le fait des grandes entreprises, qui modèlent de grandes parties des villes pour les adapter à leurs besoins, en laissant certaines parties à l'usage public, mais non point sans conditions préalables. Selon Maria Gravari-Barbas (2001), « de nombreuses études montrent la privatisation croissante des espaces publics. La ville post-moderne rejette le modèle haussmannien et de la ville libérale, selon lequel la superstructure était privée, tandis que les espaces extérieurs – rues, places, infrastructures et installations d'usage collectif – appartenaient au domaine public. Actuellement l'on observe le développement rapide des espaces privés "offerts" à l'usage public. Mais contrairement à ce qu'on pourrait attendre, le phénomène de l'espace public-privé ne fait pas apparaître de nouveaux territoires urbains publiquement accessibles, mais, au contraire, la commercialisation de vrais espaces publics ».
- 30 Les seuls espaces privés offerts à l'usage public sont les centres commerciaux, qui sont apparus en tant que résultats de processus antérieurs : cassure de la cohésion urbaine, construction dans les territoires où la ville n'avait pas investi, et, avant tout, sous-urbanisation. L'apparition des centres commerciaux transforme à son tour la structure spatiale et sociale de la ville, en modifiant les directions privilégiées et les axes des déplacements, qui se dirigent maintenant dans des directions diverses, sans passer par le centre-ville. L'espace urbain devient donc de plus en plus décentralisé et déhiérarchisé. Les centres commerciaux sont également les acteurs d'une ségrégation sociale croissante, en excluant des personnes âgées et moins riches qui ne peuvent utiliser la voiture. Ils modifient aussi la géographie du commerce : magasins et services divers, autrefois courants dans les centres-villes, ne supportent pas la concurrence : les artisans sont les premiers à faire faillite, ensuite les magasins d'alimentation, enfin les magasins de confection et d'articles d'usage domestique. Les locaux libérés sont repris par les agences bancaires et touristiques, les points de vente de téléphones portables et des magasins de vêtements et cosmétiques de luxe. Il n'y a que les pharmacies qui réussissent, pour l'instant, à se maintenir dans le centre-ville.
- 31 Les centres commerciaux sont soumis à un contrôle strict, de la part de leurs administrateurs – par exemple l'interdiction de faire des photographies – mais aussi de la part des clients. Selon Grzegorz Makowski, cela consiste en ce que « les clients s'habillent correctement (...) utilisent l'espace du Centre Mokotów conformément à sa destination (...) et s'étonnent en apprenant que quelqu'un ne vient à la Galerie que pour lire la Bible ou un autre livre. Ils sont choqués que les enfants des quartiers proches passent leurs journées ici à jouer à cache-cache (...) et ils sont dégoûtés par un groupe de punks... » (Makowski, 2003, p. 127). Ainsi donc des comportements licites dans un espace public traditionnel, dans une rue ou un parc, deviennent-ils illicites dans le temple de la consommation.

## Conclusion

- 32 La ville créa le capitalisme et le capitalisme conquiert la ville. Au Congrès de l'Association sociologique internationale à Caracas en 1972, Henri Lefebvre, disait : « *L'urbanisation de la société s'accompagne d'une dégradation générale de la vie urbaine, la dislocation des centres urbains privés de vie sociale et la dispersion sélective de la population dans l'espace. Il existe une véritable contradiction que j'appelle la contradiction spatiale : d'une part, la classe dominante et l'État renforcent la ville comme centre de pouvoir et des décisions politiques ; en même temps, la domination de cette classe et de son État détruit la ville* » Lefebvre, 1972, pp. 258-259). En Pologne, la privatisation de l'espace n'est soumise à aucun contrôle, les villes ne possèdent pas de plans d'aménagement territorial ; les décisions concernant les localisations sont donc prises arbitrairement. Une telle situation constitue une exception dans les pays européens. Dans les pays où le capitalisme est dans une phase avancée de développement, le marché ne peut décider seul de l'aménagement de l'espace ; une telle situation est, en revanche, typique des pays du capitalisme périphérique.

---

## BIBLIOGRAPHIE

- BAUMAN Z. (2006), *Płynna nowoczesność*, Kraków, Wydawnictwo Literackie (Edition littéraire).
- BILLARD G., CHEVALIER J. & MADORÉ F. (2005), *Ville fermée, ville surveillée*, Presses universitaires de Rennes.
- BRAUDEL F. (1967), *Civilisation matérielle et capitalisme. XV<sup>e</sup>-XVIII<sup>e</sup> siècles. Les jeux de l'échange*, Paris, Armand Colin.
- CASTELLS M. (1982), *Kwestia miejska* (La Question urbaine), Warszawa, PWN.
- GIDDENS A. (1998), *Socjologia* (Sociologie), Poznań, Zys i Ska.
- GRAVARI-BARBAS M. (2001), « Les nouveaux loisirs créent-ils un nouvel urbanisme ? », *Les Actes du Festival international de Géographie*.
- HALAWA M. (2015), "Czasoprzeźrzenie kredytu" (Espace-temps de crédit), in *Smutek konkretny* (Tristesse de concret), Fundacja Bęc Zmiana, Warszawa.
- HARVEY D. (2012), *Paris, la capitale de la modernité*, Les Prairies Ordinaires.
- HARVEY D. (2015), *Bunt miast* (La révolte des villes), Warszawa, Bęc Zmiana.
- JĄŁOWIECKI B. & KOSTRUBIEC B. (1970), "Cognitive sense of J. Quinn's ecological hypothesis", *Polish Sociological Bulletin*, 1, pp. 128-134.
- LEFEBVRE H. (1972), *Le droit à la ville*, suivi de *Espaces et politique*, Paris, Anthropos.
- LOW S. (2003), « Construire l'exclusion à travers les communautés fermées », *Les Annales de la Recherche urbaine*, 93.

MAKOWSKI G. (2003), *Świątynia konsumpcji. Geneza i społeczne znaczenie centrum handlowego* (Le temple de la consommation. Gènes et signification sociale d'un centre commercial), Warszawa, Trio.

MERRIFIELD A. (2016), *Nowa kwestia miejska*, PWN Warszawa.

REX J., MOORE R. (1967), *Race, Community and Conflict*, Oxford.

RIFKIN J. (2001), *Koniec pracy* (La fin du travail), Wrocław, Wydawnictwo Dolnośląskie (Editions dolnośląskie).

SMITH N. (1979), "Toward a theory of gentrification: a back to the city movement by capital, not people", *Journal of the American Planning Association*, 45, pp. 538-548.

## NOTES

1. <http://biznes.interia.pl/nieruchomosci/news/ceny-dzialek-budowlanych-w-polsce,1828732,4206>.
2. Le salaire mensuel moyen est d'environ 1100 €.
3. <http://prnews.pl/wiadomosci/ceny-wynajmu-biur-w-warszawie-luty-2016-r-3478841.html>.
4. <http://www.bankier.pl/wiadomosc/Raport-z-ryнку-mieszkan-listopad-2016-7483938.html>.
5. <http://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/przemysl-budownictwo-srodk-trwale/budownictwo/budownictwo-mieszkaniowe-tablice-przegladowe-od-1991-roku,6,4.html>.
6. <https://www.google.pl/#q=liczba+budowanych+mieszka%C5%84+w+europie>.
7. Informations tirées d'un rapport non publié de Karolina Mioduszevska (Centre Européen d'Etudes Régionales et Locales).

---

## RÉSUMÉS

La rente foncière joue un rôle important dans la transformation des villes polonaises dans la période post-socialiste. Les promoteurs apparaissent comme des acteurs très importants de la production de l'espace. L'article examine la privatisation de l'espace et la polarisation socio-spatiale qui résulte de leurs actions dans les villes polonaises.

The ground rent plays an important role in the transformation of Polish cities in the post-socialist period. Developers have appeared among the most important actors in the production of space. As a result, we witness space privatization and spatial-social polarization in the Polish cities.

## INDEX

**Keywords :** accumulation, privatization, spatial polarization, ground rent, Polish cities

**Mots-clés :** accumulation, privatisation, polarisation spatiale, rente foncière, villes polonaises

AUTEUR

**BOHDAN JAŁOWIECKI**

EUROREG, Université de Varsovie, [bm.jalowiecki@gmail.com](mailto:bm.jalowiecki@gmail.com)