

Varsovie

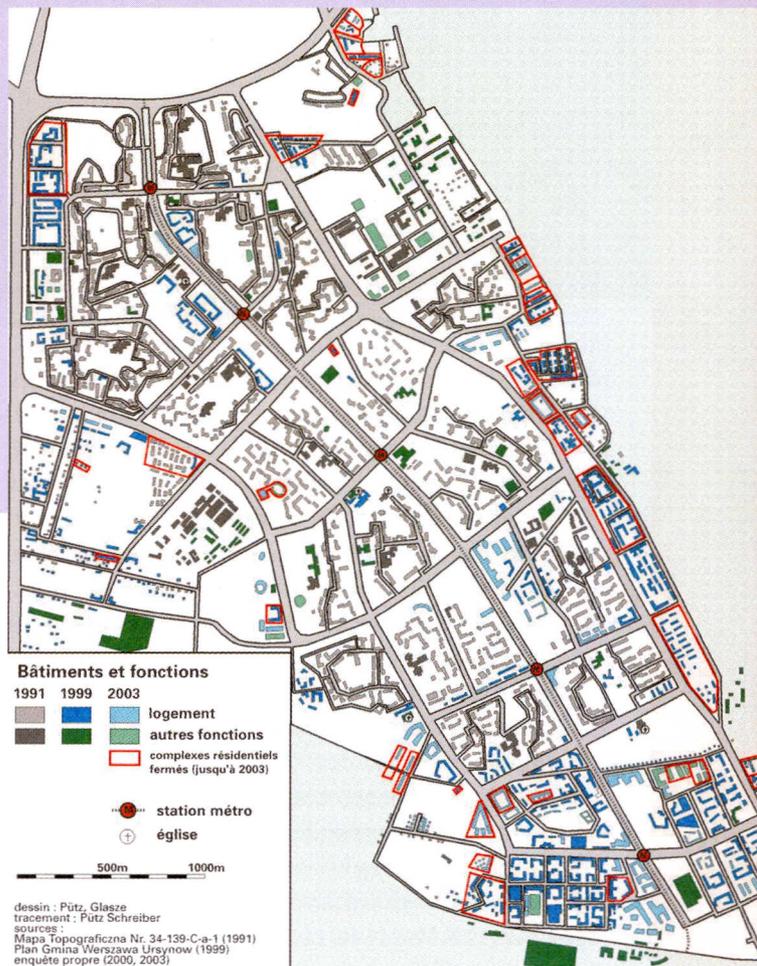
Logement sécurisé : un marché en hausse

Dans les immeubles de l'époque communiste, l'installation de dispositifs de sécurité est bien accueillie par les occupants. Dans les lotissements neufs, l'offre de clôture et de surveillance devient un argument de vente décisif. "Intensification du contrôle", "tolérance zéro" ? Georg Glasze, maître de conférences à l'Institut de géographie de l'université de Mayence, et Robert Pütz, professeur de géographie sociale à l'Institut de géographie de l'université d'Osnabrück, analysent la restructuration du marché polonais du logement en fonction de cette demande sécuritaire.

En Pologne, le marché du logement a connu un remarquable essor à partir de la restructuration politique du pays en 1990. Il constitue désormais un secteur important, porté par une croissance économique et démographique particulièrement favorable. Une grande part de l'activité de construction de logements se concentre dans la capitale, au même titre qu'un large éventail d'investisseurs : il s'agit à la fois d'agents immobiliers privés, d'acteurs municipaux et de coopératives /1, mais aussi de "développeurs" professionnels polonais et occidentaux. Ces derniers se consacrent essentiellement à la conception de programmes de logements de luxe ou destinés à une classe aisée – environ 10 % de ces produits étant recherchés par des étrangers.

Programme "quartiers résidentiels sûrs"

Depuis peu, le débat autour du marché du logement à Varsovie est dominé par le discours sur la sécurité, l'insécurité et les nouvelles politiques qui en découlent. Après seulement quelques années d'économie de ce marché, le besoin croissant de sécurité joue déjà un rôle décisif dans le choix d'un logement et de sa localisation, et ce dans de nombreuses couches de la population. Ce phénomène s'explique d'une part par le poids de la criminalité, qui a considérablement augmenté en raison du retrait progressif du contrôle social informel et de la réduction de la capacité d'action des services de sécurité publique /2. D'autre part, les transformations actuelles et le processus d'individualisation introduisent des possibilités jusqu'à présent inconnues en matière de choix et de décision, ce qui confronte les individus à des réalités nouvelles comme l'insécurité et la méfiance. La peur de l'étranger et, parallèlement, les incertitudes existentielles nées du bouleversement de la société contribuent à la perte de confiance dans les instances de l'État et renforcent la crainte du chômage. Le vide institutionnel pendant ce processus de transformation /3, mais aussi la marche vers la dérégulation soutenue par un agenda de politique économique libérale, ont augmenté la marge de manœuvre des entreprises privées. On retrouve cette configuration dans d'autres États et villes d'Europe



de l'Est (à Moscou par exemple /4). En Pologne, ce sont donc les actions des entrepreneurs qui apportent des réponses à l'insécurité dans les villes. Sur le marché du logement de Varsovie, le poids de ces thèmes sécuritaires pèse sur différents types d'urbanisation :

1. Les nouveaux complexes d'appartements ainsi que les lotissements de maisons mitoyennes sont, depuis la fin des années 1990, presque tous équipés de dispositifs de sécurité tels que caméra de vidéo-surveillance, mur d'enceinte et/ou gardiennage privé, ces services constituant un argument de vente. Même dans les logements moins onéreux, certaines

1/
Spółdzielnia
Mieszkaniowa.

2/
Cf. Andrzej
Siemaszko,
*Crime and Law
Enforcement in Poland
on the Threshold
of the 21st Century*,
Varsovie, 2000.

3/
Robert Pütz,
"Money talks". Die
Internationalisierung
des Marktes für
Büroimmobilien in
Ostmitteleuropa. Das
Beispiel Warschau",
in *Erdkunde* 55 (3),
2000, pp. 211-227.

4/
Cf. Sebastian Lentz
et Peter Lindner,
"Die Privatisierung
des öffentlichen
Raumes. Soziale
Segregation
und geschlossene
Wohnviertel
in Moskau", in
*Geographische
Rundschau* (12),
2003, pp. 50-57.



Nouveaux lotissements de maisons individuelles dans la périphérie de Varsovie, à Konstancin.

Georg Glasze

de ces installations de sécurité sont standards. Les faibles coûts du gardiennage contribuent à accentuer la tendance. Ainsi, le propriétaire d'un logement de 100 m² dans un condominium d'appartements de qualité moyenne /5 payait, en 2003, environ 22 euros par mois pour les services de sécurité, ce qui correspond à environ un zloty par mètre carré. Cette prestation inclut une surveillance 24 heures sur 24 effectuée par trois gardiens ainsi que par des caméras vidéo et des détecteurs de mouvement dont les données sont transmises à une société de sécurité privée.

2. Les habitants d'ensembles résidentiels plus anciens, souvent des lotissements de pavillons individuels, confient de plus en plus souvent la surveillance de leurs îlots ou de leurs maisons à des sociétés de sécurité privées. À Varsovie, cette industrie de la sécurité compte parmi les secteurs les plus dynamiques de ces dernières années – avec une multitude de nouvelles entreprises et des milliers d'employés. Dans le même temps, on équipe les fenêtres des étages inférieurs de barreaux et les propriétés de hautes clôtures.

3. Les grands ensembles /6 construits pendant la période socialiste restent le plus important segment du marché du logement à Varsovie : 600 000 personnes y résidaient en 2003, c'est-à-dire plus d'un tiers des habitants de la capitale. Dans ces immeubles, les coopératives de l'ère socialiste ont été démantelées ; les habitants d'un ou de plusieurs bâtiments ont en effet été autorisés, par décret majoritaire, à quitter leur ancienne coopérative pour en créer une nouvelle, autonome. Cette transformation en unités plus

petites a souvent entraîné des modifications dans l'entretien et les aménagements. Ainsi, on assiste à l'installation de systèmes de sécurité. L'emploi d'un *doorman* y est souvent associé. Celui-ci se trouve dans un bureau situé à l'entrée du complexe résidentiel, d'où il peut contrôler les visiteurs, parfois même avec l'aide de caméras.

4. Dans les zones périurbaines de Varsovie, qui bénéficient de paysages agréables (en particulier Konstancin), sont apparus des lotissements de pavillons clôturés et surveillés, dans le style des *gated communities* nord-américaines /7. Récemment, des lotissements fermés ont également été construits à l'intérieur de l'agglomération, en particulier à proximité de l'habitat social du régime communiste (Ursynów, Bemowo). L'importance prise par la question de la sécurité dans le marché du logement correspond à la montée du débat sur la sécurité/l'insécurité dans les médias. Comme dans beaucoup d'États européens, la concurrence entre médias privés a conduit à la spectaculatisation de l'information. Ce discours médiatique est repris par des hommes politiques à l'échelle nationale et à l'échelle locale, ce qui amplifie encore le phénomène.

La promesse d'une politique répressive contre la criminalité permettant de gagner de nombreuses voix, le candidat qui a été élu à la tête de la municipalité de Varsovie en 2002 avait, pendant sa campagne, annoncé une politique de "tolérance zéro". En 2003, des caméras ont été installées sur certaines voies fréquentées et le programme "quartiers résidentiels sûrs" commence à être appliqué. Suivant le modèle des *community policing* et celui des *neighbourhood*

5/

Un tel appartement coûte environ 100 000 euros à l'achat (2003).

6/

Blokowisko : il s'agit des grands ensembles construits sous l'ère soviétique.

7/

Georg Glasze, "Quand la ségrégation devient fragmentation : espaces résidentiels sécurisés et gouvernance urbaine privée", in Association d'études foncières, *Les Mécanismes fonciers de la ségrégation*, Paris, 2004, pp. 139-160.

watch, les quartiers d'habitation de Varsovie devraient être équipés de systèmes de prévention de la criminalité.

Ursynów : une cité de 130 000 habitants en voie de sécurisation

Le quartier Ursynów montre à quel point l'organisation morphologique et sociale de l'espace urbain s'est transformée sous l'impact du discours sur l'insécurité tenu par les politiques et les médias à Varsovie. Avec presque 130 000 habitants, Ursynów est l'un des grands ensembles les plus peuplés d'Europe. À la fin de l'ère socialiste, ces immeubles connaissaient des problèmes – qui se manifestaient également dans d'autres constructions de pays post-socialistes – dus à l'orientation vers la seule fonction de résidence et à un sous-équipement extrême en matière de commerce et de services. Ce quartier d'une grande monotonie architecturale demandait une rénovation d'envergure, notamment pour pallier les malfaçons du bâti. On y observe à présent des tentatives de revalorisation : un résidant peut acheter son logement à la coopérative à un prix relativement modéré. L'attachement à une propriété et l'intérêt d'en sauvegarder la valeur permettent le succès des opérations de rénovation. Celles-ci sont souvent associées à la prise de mesures de sécurité, comme l'enclosure ou l'embauche de personnel de sécurité. Les nouveaux projets de logement à Ursynów sont tous conçus avec des dispositifs sécuritaires et commercialisés comme tels. On peut y différencier deux types d'habitat, proposés en majorité par des développeurs privés :

- Les immeubles, construits sur des terrains vacants à l'intérieur d'Ursynów, et qui ne font, à dire vrai, que poursuivre les développements de l'époque socialiste. Presque tous sont équipés de systèmes de vidéosurveillance, en général reliés à des sociétés de sécurité privées.
- Les lotissements de maisons individuelles mitoyennes, réalisés à la périphérie d'Ursynów, qui sont pour la plupart entourés de grillages ou de murs et surveillés en permanence. En 2003, plus de quinze de ces lotissements résidentiels étaient déjà achevés. Ils sont avant tout – leurs prix le confirment – destinés à des groupes sociaux favorisés qui recherchent l'isolement et créent ainsi leurs propres quartiers. En 2003, le loyer mensuel d'un logement de 130 m² dans une résidence surveillée à Ursynów s'élevait à 1 900 dollars américains.

Le fait qu'un quartier comme Ursynów compte parmi les sites privilégiés pour l'implantation de nouvelles communautés résidentielles, dans une gamme de prix moyens à élevés pour Varsovie, ne se comprend que si l'on sait qu'en Pologne le rejet des grands

ensembles est beaucoup moins marqué qu'en Europe de l'Ouest. Pendant la période socialiste, Ursynów était un lieu de vie satisfaisant, car les logements y étaient mieux équipés que dans le bâti ancien et se trouvaient à proximité d'un grand espace vert.

Après l'ère socialiste, le quartier a encore gagné en attractivité grâce à sa connexion au réseau du métro. Mais la variable décisive est bien le fait que les grands ensembles, en Pologne, ne font l'objet d'aucune connotation négative – à la différence de ce qui se produit en France par exemple, où, depuis les années 1990, ils sont souvent perçus comme des "quartiers dangereux" /8.

Dans le monde entier, le problème de l'insécurité est devenu un paramètre crucial dans le développement urbain, qui s'exprime notamment dans le débat public sur les politiques sécuritaires (vidéosurveillance, *gated communities* et prévention municipale) et dans l'intérêt croissant que les chercheurs portent à ce phénomène. Dans un ouvrage remarquable, *Postmetropolis* (2000), le géographe urbain américain Edward Soja a identifié "l'intensification du contrôle spatial et social" par la surveillance, la privatisation et l'aménagement de l'environnement comme l'un des six discours dominants de la recherche urbaine contemporaine.

En ce qui concerne le marché du logement à Varsovie, on peut en effet noter que le facteur "sécurité" a pris une importance considérable, en matière d'offre aussi bien que de demande. Il semble que, en Pologne, les ruptures de continuité institutionnelle lors de la phase de transformation ont provoqué chez de nombreuses personnes une certaine incertitude existentielle et, en conséquence, suscité la bonne acceptation des nouvelles politiques sécuritaires. Par ailleurs, ces ruptures ont sans doute favorisé l'apparition de modèles néolibéraux de gouvernance, qui font davantage penser aux villes nord-américaines, marquées par la gouvernance privée de l'espace, qu'aux villes des "États-providence" comme l'Allemagne ou la France. C'est dans ce contexte que nous travaillons sur un projet de recherche dans lequel seront analysés les discours nationaux concernant la question de l'insécurité en Europe de l'Est et de l'Ouest, et leurs conséquences matérielles et sociales sur l'organisation de la vie dans la cité. | Georg Glasze et Robert Pütz (traduction Katharina Oehm et Matthieu André*, Georg Glasze)

* Étudiants en géographie à Mayence et à Dijon.