

LES INCERTITUDES DE LA TRANSITION EN BULGARIE

Le « bon développement, c'est d'abord valoriser ce que faisaient les parents, avoir des racines », or le développement a été, est et sera, pour la plupart des humains, d'abord un déracinement (Latouche, 2001), et ne peut donc être perçu comme bon, comme soutenable, par tous. Ménager le patrimoine des villes ne doit pas consister à figer des espaces urbains dans le but d'en tirer un profit économique, mais à garantir la continuité de l'évolution des temporalités et des espaces urbains, ce que le développement occidental, appliqué dans le contexte bulgare, et plus largement balkanique, n'a pas jusqu'à présent permis.

Le poids du patrimoine urbain dans une politique « durable » ne réside pas seulement dans le bâti mais aussi dans la mémoire des pratiques, des rites, des gestes qui ont ménagé et cultivé les espaces urbains durant des siècles. Sous couvert d'améliorer la qualité de vie urbaine « le développement durable multidimensionnel¹ » actuel réutilise aux fins d'exploitation du territoire bulgare certains niveaux et mécanismes de gestion territoriale mis en place sous le socialisme.

Pour les pouvoirs publics, à tous les niveaux de gestion territoriale, il est d'une importance majeure de montrer que le pays est prêt à adhérer à l'Union Européenne. L'aboutissement de projets d'aménagement à l'échelle locale, s'il se déroule selon des priorités d'action discutables, est censé témoigner vis-à-vis de l'Union Européenne de la bonne volonté de la Bulgarie face à la transition économique qui s'impose. Vis-à-vis de la population bulgare, il est censé maintenir l'espoir d'une meilleure qualité de vie, même si ces mêmes pouvoirs publics ne considèrent pas les citoyens comme de véritables acteurs urbains.

Développement durable et socialisme réel

Le développement durable est la solution de rechange au « développement » prôné depuis les années 1960 à l'échelle mondiale par les puissances occidentales. Si le critère principal du « développement » était la croissance économique, celui du développement durable est une croissance économique de longue durée, c'est-à-dire qui

ménage suffisamment les domaines social, écologique et culturel pour durer plus qu'un modèle qui a fait son temps.

Le concept de développement durable est un concept importé, et encore fort abstrait pour les citoyens bulgares ainsi que pour les politiques mises en œuvre sur le territoire national, régional et local. En un sens, le « développement durable » est étrangement proche dans ses propos théoriques du « socialisme réel² » pourtant enterré en 1989. De 1944 à 1989, la primauté a été accordée à la croissance industrielle, censée dissimuler les écarts sociaux. La planification, certes rigide, était de longue durée pendant la période socialiste, rigoureusement contrôlée par les structures parallèles aux structures locales déjà existantes, développées par l'Etat-Parti. La prise en compte des problèmes économiques locaux était rare et l'apport de solutions banalisés par l'universalité des instruments économiques et sociaux proposés par le système de gestion très centralisé.

La possibilité que les deux axes du socialisme réel, primauté de la croissance industrielle et planification, ressurgissent à travers le concept de « développement durable », a rendu les dirigeants bulgares sceptiques à l'égard de celui-ci tout au long des dix premières années de la transition.

L'écroulement du régime politique précédent n'a pas favorisé la constitution d'un cadre rationnel de débat sur cette problématique. Les idées de « développement » et de « durabilité » étaient discréditées en tant que mécanismes d'affirmation du pouvoir d'une élite politique (Programme de développement de l'ONU, 1998).

La Bulgarie en transition

Le patrimoine urbain bulgare, indissociable du patrimoine urbain des Balkans, et, à une autre échelle,

1. World Commission (2000), *World Report on the Urban Future*, URBAN 21, Berlin, Federal Ministry for transport, building and housing of the Federal Republic of Germany, 39 p.

2. (1998), *Les défis du développement durable en Bulgarie*, Programme du développement de l'ONU, Sofia, 152 p.

de celui de l'Europe, est bouleversé par des mutations politiques, économiques et sociales profondes. L'adhésion à l'Union Européenne est le véritable enjeu de ces mutations nécessaires au « développement durable ». S'engager dans la voie prescrite, qui ne prend pas en compte le contexte historique et culturel de la région, risque d'aggraver encore de profonds déséquilibres socio-politiques. Malgré les différents programmes mis en œuvre et les premiers pas en vue d'élaborer des stratégies de développement durable, plusieurs paradoxes le contrarient.

Les Balkans de l'OTAN et de l'Union Européenne

L'éclatement du bloc communiste en 1989-1990 transforme les Balkans, d'une région cloisonnée, en un carrefour entre Europe et Proche et Moyen-Orient. Les villes balkaniques et en particulier les villes-capitales voient augmenter leur poids politique et surtout économique en termes de circulation des ressources, des biens et des personnes. Parmi dix corridors trans-européens prévus, cinq passeront par la Bulgarie, dont trois par la capitale.

Dans cette région, souvent qualifiée par les médias occidentaux de « poudrière », la Bulgarie apparaît comme un « îlot de stabilité³ ». Aux mouvements nationalistes en ex-Yougoslavie, suivis par la guerre et les frappes de l'OTAN contre la Serbie-Monténégro, aux tensions ethniques avec la minorité albanaise en Macédoine, avec la minorité hongroise en Roumanie, à la guerre civile qui a failli éclater en 1996 en Albanie, s'ajoutent tous les embargos qui ont creusé le fossé socio-économique entre les Balkans et l'Europe occidentale et centrale du point de vue de la qualité de vie. La Bulgarie se montre « bonne élève » en adoptant un « modèle ethnique⁴ » particulier et des mesures financières extrêmes (dès 1991 le gouvernement de Dimitrov a mis en œuvre un programme économique de transition proche de la thérapie de choc polonaise de l'automne 1989). Toutefois, ces « atouts » bulgares n'ont pas suffi à compenser les déséquilibres structurels de la période socialiste, ni à briser le népotisme qui a servi de fondement à la construction de la nouvelle économie de marché.

La quête du pouvoir politique national

Depuis 1989, huit gouvernements se sont succédés en Bulgarie : deux du Parti Socialiste de 1989 à 1990, une coalition entre Parti Socialiste (PS) et Union des Forces Démocratiques (UFD) de 1990 à 1991, un gouvernement de l'UFD de 1991 à 1992, suivi par le gouvernement des « Experts », candidats indépendants, de décembre 1992 à octobre 1994, le gouvernement socialiste de janvier 1995 à février 1997, celui des FDU⁵ de mai 1997 à 2001, et enfin, aujourd'hui, une coalition entre le MNS II (Mouvement National Siméon II) et le MDL (Mouvement des droits et

des libertés). Cette instabilité politique est due à la crainte de la population de voir s'installer une mafia politique qui ne ferait que profiter elle-même des nouvelles configurations géopolitiques et économiques. Elle montre qu'aucune perspective durable de développement n'a pour l'instant pu être réellement envisagée. La situation sociale, écologique et économique est de plus en plus préoccupante.



La Bulgarie vit un programme économique de transition - © Eric Bouret/REA -

La question du développement urbain durable soulevée lors de la participation de la Bulgarie au sommet de l'ONU d'Istanbul a été éclipsée par la crise économique profonde en 1996 (une nouvelle chute du PIB de 10,9%). L'affirmation par la Bulgarie de sa volonté de faire partie de l'Union Européenne (1995) et l'invitation de la Bulgarie aux différentes rencontres pour préparer cette adhésion (à partir de 1999) restent les seules garanties de la recherche d'une politique de développement durable. Les différents projets urbains qui ont été mis en place en Bulgarie : « Burgas verte⁶ », « Varna durable⁷ », « Véliko Tirnovo ville du XXI^{ème} siècle⁸ » et le Rapport sur le développement humain pour la ville de Sofia⁹, sont les premiers à aller dans ce sens. Malgré ces efforts une partie du patrimoine urbain a été détruite ou convertie en fonction des priorités occidentales.

3. Fréquents sommets trilatéraux avec Athènes ou Ankara et Bucarest. Signature le 12 janvier 1999 par sept pays (Albanie, Bulgarie, Grèce, Italie, Macédoine, Roumanie et Turquie) d'un protocole d'accord sur la création d'une force multinationale de maintien de la paix en Europe du sud-est, pour laquelle Plovdiv est désignée comme premier centre d'Etat-major. Ceci va dans le sens de la volonté bulgare d'être un pôle de stabilité régionale, de même que ses efforts pour le règlement de la crise au Kosovo. Participation à la Zone de Coopération Economique de la mer Noire. Adhésion au Pacte de stabilité dans les Balkans signé à Sarajevo en juillet 1999.

4. Barouh E. (2001), « Les tâtonnements du modèle bulgare », *Le Monde diplomatique*, p.5.

5. Forces démocratiques unies (FDU), coalition dont les principales composantes sont l'Union des forces démocratiques (UFD) et l'Union Populaire (UP).

6. Entre la commune de Burgas et l'Agence de la protection de l'environnement des Pays Bas.

7. Avec le soutien de la Commission pour la Démocratie de l'Ambassade américaine.

8. En 1997 la ville a obtenu la prix de l'UE pour une ville qui se développe durablement.

9. (1997), *Report of the Human development 1997*. City of Sofia, Sofia, UNDP, 130 p.

Les pouvoirs locaux, bien qu'ils aient acquis un certain degré de liberté d'action et un certain niveau de formation¹⁰, sont incapables de jouer le rôle de catalyseur pour les processus liés au « développement durable », pour différentes raisons : leur dépendance financière vis-à-vis du pouvoir central, le manque d'expérience d'une politique locale dynamique et leurs responsabilités encore non définies. Le manque de coordination et de dialogue entre les différents niveaux et à l'intérieur de chaque niveau administratif est encore un obstacle majeur. Nourris par la volonté de se distancer du passé socialiste et de montrer l'engagement sur une nouvelle voie, les changements entrepris par les pouvoirs locaux sont souvent rapides et irréfléchis, inefficaces à long terme. L'exigence de l'Union Européenne d'une grande rapidité de transition est elle-même génératrice d'instabilité. Le temps relativement bref prévu pour les processus d'intégration des éléments du système antérieur est peu réaliste face aux inerties administratives considérables.

L'objectif majeur du développement durable, à savoir « la satisfaction des besoins de la génération actuelle sans porter préjudice aux possibilités pour les générations futures de satisfaire leurs propres besoins¹¹ » s'est vu remplacer par une consigne bien connue en Bulgarie : « Faire aujourd'hui des sacrifices pour un avenir radieux », cette fois-ci dans l'Union Européenne.

Une transition économique réussie ?

Le PIB a marqué une chute de 9,1% en 1990. La situation économique s'est aggravée l'année suivante avec la libéralisation des prix (qui ont augmenté immédiatement de 123%, et de 339% jusqu'à fin 1991) et la libéralisation des exportations et des importations. Le pouvoir d'achat a été divisé par dix. La production industrielle a baissé de 52% en 1993, malgré l'accroissement de la part du secteur privé de 0,1% en 1985 à 14% en 1998. Dans ce contexte de crise la population était absorbée par des questions de survie quotidienne et dans le domaine politique elle se préoccupait moins d'identifier les erreurs commises pendant la période socialiste et d'élaborer des stratégies « réparatrices », que de savoir qui était au pouvoir et quel était son passé.

Ces conditions économiques sont accompagnées d'une croissance très rapide d'un secteur tertiaire fragile dans les grandes villes. Les efforts pour surmonter les effets de la disparition du COMECON¹², du manque de nouveaux marchés pour certains produits comme le tabac, et des embargos successifs dans les Balkans, convergent dans la création de zones de libre échange, développées à proximité des grandes villes (Ruse, Plovdiv, Burgas, ainsi que d'autres de plus petite taille comme Vidin, Svilengrad, Dragoman, et Petritic).

Ces changements n'ont été possibles qu'à partir de 1997-1998, avec l'instauration d'un Conseil monétaire

en Bulgarie, favorisant les investissements étrangers. Ce choix économique, « stabilisant¹³ » à court terme (la croissance économique de 1998), est « illusoire¹⁴ » à long terme, appliquant les politiques « universelles » du FMI, il ne permet pas de surmonter les déséquilibres structurels hérités du régime précédent, mais consiste à appliquer dans un contexte politique régional et national hautement instable les logiques d'organisation et de gestion monétaire occidentales.

Où commence la qualité de vie ?

Atteindre un haut niveau de qualité de vie signifie pour les citoyens « à la fois préservation des ressources naturelles et du patrimoine bâti, et santé des individus, cohésion sociale et urbanité¹⁵ ». La société bulgare pourrait-elle agir en ce sens, alors qu'elle doit faire face au coût économique et social considérable de la transition ?

L'hyper-inflation a été très mal vécue par la population et elle n'a été endurée que grâce aux promesses d'amélioration. Le niveau de vie se détériore de plus en plus. Est-ce bien « le moment où peut être accordée à la problématique du développement durable l'attention qu'elle mérite¹⁶ » comme l'annonce le programme de développement de l'ONU qui déclare « attendre une réaction adéquate de la part de la société bulgare sur cette question globale » ?

Des témoignages des habitants de Sofia nous donnent la réponse : « Il faut aller en Europe, parce que la vie là-bas sera meilleure. Avec les prix européens qu'on a pour la nourriture et pour couvrir nos besoins essentiels, et les salaires ridicules, il vaut mieux être au chômage en Europe/ que haut salarié ici ». Les actifs ne sont pas épargnés par le coût de la transition : « Je suis ingénieur, j'ai 34 années de travail derrière moi et je n'arrive pas à nourrir mes enfants, payer mes taxes et mes impôts. Personne ne veut me donner du travail à mon âge. Je ne vais pas pouvoir accéder à la retraite... Maintenant je nettoie l'escalier de notre entrée d'immeuble, ce pour quoi je suis payée 30 leva (15 €) par mois, et je suis (j'ai un peu honte de le dire) bonne dans une famille d'avocats pour 120 leva (60 €)... Les deux derniers hivers nous avons été obligés d'arrêter le chauffage parce que ça coûtait trop cher... Si j'arrive à

10. Centre régional de l'environnement pour l'Europe centrale et l'Europe de l'Est, Projet LEAP (1997-1999), pour l'élaboration des programmes de protection de l'environnement au niveau communal.

11. (1987), *Our common future*, Report Brundtland, ONU.

12. COMECON Conseil d'Assistance Economique Mutuelle.

13. Lhomel E. (1999), « Bulgarie 1998-1999. Au milieu du gué », *Le courrier des pays de l'Est*, n°442, pp. 32-40.

14. Zloch-Christy I. (1999), « Point de vue sur l'instauration d'un conseil monétaire en Bulgarie », *Le courrier des pays de l'Est*, n° 437, pp. 27-31.

15. Bolay J.-C., Pedrazzini Y. et Rabinovich A. (2000), « Quel sens au « développement durable dans l'urbanisation du tiers monde ? », *Les Annales de la recherche urbaine*, n° 83, pp.77-83.

16. (1998), *Les défis du développement durable en Bulgarie*, Programme du développement de l'ONU, Sofia, 152 p.

me trouver un travail de bonne en Libye je vais gagner plus pour mes enfants et, moi-même, je vais me respecter plus...»¹⁷.

La capacité productive de la société, résultat du savoir scientifique et technique accumulé par les générations successives, qui constitue le patrimoine humain commun, est remise en cause. Les grandes villes se sont transformées en plaques tournantes de l'émigration. Plus de 300 000 jeunes diplômés ont émigré en Europe occidentale ou en Amérique pour trouver la reconnaissance de leurs savoirs et de leurs savoir-faire ou simplement pour avoir des conditions de vie « normales ». La question se pose donc : qui fera durer le « développement » en Bulgarie ?



Immeuble dans la banlieue de Sofia - © Eric Bouret/REA -

L'état du patrimoine urbain

Pendant la période socialiste, des quartiers entiers dans les centres-villes furent « reconstruits » souvent sur la même trame de rues. Des maisons individuelles furent remplacées par des immeubles de 13 étages, et le réseau d'approvisionnement et de services restait le même. Beaucoup de bâtiments typiques des années 20 et 30 furent détruits. Dans le centre des villes de plus de 100 000 habitants et de beaucoup de celles de plus de 30000 habitants furent construits des ensembles architecturaux administratifs de l'Etat-Parti, des espaces commerciaux, des places et plusieurs monuments historiques. Ces opérations furent souvent précédées par la destruction du tissu urbain préexistant, entraînant l'uniformisation des centres politiques (Blagoevgrad, Dobritc, Lovetc, Smolian, etc.). La nouvelle construction sous la forme des grands ensembles prenait son essor dans la périphérie urbaine jusqu'à alors à fonction agricole. La question de la rénovation et de la conservation urbaine fut rarement soulevée au cours de la croissance urbaine rapide pendant 40 ans. C'est assez tard, au début des années 80, que des efforts dans cette perspective furent réalisés sous l'égide de l'Institut des monuments de la culture. Mais une grande partie de la « cosmologie » de la ville

balkanique était déjà détruite.

De manière similaire, dans les centres-villes actuels, à l'exception de certains bâtiments (59 à Sofia) ou d'ensembles architecturaux dans d'autres villes qui furent rénovés et conservés par les projets « Belle Bulgarie » et « Belle Sofia » du programme PHARE, de vieux quartiers résidentiels composés de maisons datant du début du XX^{ème} siècle sont destinés, conformément aux nouveaux plans d'urbanisme, à disparaître entièrement pour faire place à des immeubles « de standing ». Plus de 60% des logements du centre des grandes villes ont changé de fonction, transformés à 90% en bureaux. La possession des logements par les particuliers est remise en cause.

Les matériaux utilisés sont de mauvaise qualité. Un logement sur cinq est préfabriqué. La part des logements urbains qui ne sont « plus habitables » en 1990 est de 6% et celle de ceux qui « doivent impérativement être rénovés », de 49%. Plusieurs générations cohabitent souvent sous le même toit, presque 30% des logements sont habités par plus d'un ménage. Les logements sociaux qui ne représentaient pendant toute la période socialiste qu'au plus 17%, pouvaient être achetés jusque début 1994. Leur privatisation fut définitivement interrompue en 1996 alors qu'ils ne représentaient plus que 3,5% de ces fonds communaux, dont plus de 70% dispersés dans des grands ensembles. En cela le logement bulgare ne correspond pas aux standards européens.

Les privatisations et les restitutions¹⁸ ont profondément marqué les paysages urbains bulgares et davantage fragilisé les espaces habités. Presque 86% des biens restitués sont dans les villes, dont 55% dans les grandes villes. La plupart de ces espaces sont des parcelles, des cours (38,4%) et des immeubles (24,7%). A Sofia les zones de résidences secondaires au pied de la montagne Vitocha (parc naturel), avec un niveau d'équipement très faible, se sont vite transformées en zones de résidences principales de luxe, souvent d'accès gardé, édifiées sur des terrains hors régulation, sans respecter l'équilibre écologique fragile du site et en oubliant l'importance de ménager des corridors pour la circulation de l'air dans la vallée de Sofia. La densification des quartiers à proximité du centre-ville (à 3-4 km), comme « Lozenetz », sur des terrains autrefois recouverts de vergers et où la construction était strictement limitée pendant la période socialiste, a elle aussi altéré la qualité de vie.

Dans les périphéries urbaines, les terrains vagues sont attribués à des sociétés étrangères qui les aménagent soit sous la forme de grandes surfaces commerciales souvent au cœur même des quartiers (à Sofia, Plovdiv, Varna, Ruse, Stara Zagora), soit sous la forme d'entrepôts.

17. Extraits d'entretiens avec des habitants menés par l'auteur à Sofia, mars 2002.

18. Pour les modalités de la restitution et de la privatisation en Bulgarie, voir: Op. cit. note n°12



Grand ensemble à Sofia - © M.G. -

Ainsi les terrains vagues, hérités des campagnes qui précédaient les grands ensembles soviétiques, et étaient jusqu'à présent les seuls espaces d'activités alternatives et de possible action future des habitants, sont de plus en plus bétonnés, clôturés, transformant ces quartiers en véritables « zones ».

Le « marché » foncier et immobilier

Le but officiellement recherché dans le domaine de la politique du logement est dans tous les pays de l'ONU « un logement adéquat¹⁹ pour chacun, logement qui répond aux standards, aux besoins et aux possibilités ». Comment un tel résultat est-il envisageable si l'Etat ne se donne pas les moyens de réglementer le marché et de faire respecter le patrimoine urbain ? Si l'Etat bulgare ne s'engage pas formellement, ce principe restera lettre morte. Depuis 1990, il n'a plus investi dans la construction de nouveaux logements, le parc de logements sociaux a été en grande partie privatisé et le reste se détériore rapidement. Jusqu'en 1990 les dépenses pour la construction de logements occupaient la troisième place dans le budget, après l'éducation et la santé. C'est loin d'être le cas aujourd'hui. Le logement ne fait pas partie des priorités gouvernementales de restructuration économique et sociale.

L'acquisition d'un logement pendant le socialisme était strictement réglementée, lente et aléatoire, mais peu coûteuse grâce aux subventions, crédits ou fonds d'épargne. La demande était « administrée » et solvable à long terme. Cette situation s'est renversée avec le passage du pays à l'économie de marché. Le nombre

d'intervenants sur le marché a augmenté avec l'apparition des promoteurs privés qui proposent des logements neufs à des prix élevés et de nombreuses agences immobilières, cherchant à répondre aux exigences d'une classe d'entrepreneurs au pouvoir d'achat élevé. La demande de la majorité des « clients » porte, pour des raisons financières, sur les appartements de petite taille, construits pendant la période socialiste. L'offre pour ce type de logements est rare, malgré le fait qu'il est prédominant dans le parc immobilier hérité.

Le prix moyen d'un logement de 75m² est passé de 2,8 salaires annuels moyens en 1989, à 10, voire 18 salaires annuels en 1998. La nouvelle construction se fait sur des « contrats » entre les propriétaires des terrains, les investisseurs individuels (les futurs habitants) et des sociétés de construction. Les clients financent le projet, les propriétaires des terrains ont droit à un certain pourcentage de la surface bâtie.

Jusqu'en 1998 les nouvelles constructions correspondaient à moins de deux logements pour mille personnes chaque année. L'accès au logement est libre, mais la demande est solvable seulement à 5-10%. Les écarts considérables entre l'offre et la demande ne laissent pas de possibilités pour le développement d'un véritable marché du logement.

A partir de 1996 avec les lois de réglementation de la propriété communale et étatique plusieurs changements se sont produits dans les critères d'accès aux logements communaux. Les communes ont acquis la liberté de déterminer les loyers de ces logements, de décider aussi de leur privatisation, mais leurs responsabilités en termes d'entretien et de construction de nouveaux logements ne furent pas réglementées. Pourtant ce dernier élément est essentiel puisque les logements communaux restent les seuls accessibles à de larges couches de la population bulgare.

Du fait de restitutions chaotiques et parfois illégales (certains terrains étaient devenus des parties de parcs publics), mais aussi poussées par leurs déficits financiers, les communes ont privatisé la quasi-totalité des terrains urbains non-bâties, y compris une grande partie des biens communaux. Des terrains non-bâties dans les communes des grandes villes, restés en leur possession, font l'objet du « droit à la construction », attribué à des sociétés privées. Ces entreprises doivent financer la construction, ainsi que l'aménagement des espaces à proximité immédiate dans une période préliminairement fixée. La commune est « rémunérée » par 20% de la surface bâtie et garde la propriété du terrain. Cette formule ne fait que reproduire les erreurs du modèle socialiste²⁰.

19. Programme Habitat (2000), « signifie que l'Etat va assurer les conditions dans lesquelles le secteur du logement va pouvoir produire, moderniser et entretenir des logements, des infrastructures et des services pour tout le monde ».

20. Programme Habitat (2000), « signifie que l'Etat va assurer les conditions dans lesquelles le secteur du logement va pouvoir produire, moderniser et entretenir des logements, des infrastructures et des services pour tout le monde ».



Des espaces de proximité fonctionnels et à aménager - © Eric Bouret / REA -

Beaucoup des terrains non-bâti qui aéraient le tissu urbain font aujourd'hui l'objet de conflits d'intérêts économiques. L'explosion de la construction illégale a amplifié les dégâts. Les schémas de développement des infrastructures sociales furent contrariés par ces « retouches » multiples et souvent contradictoires. Ainsi des ressources indispensables pour pouvoir mener une politique d'intérêt public pour « l'équilibre spatial urbain²¹ » ont été bradées.

A la recherche de solutions « durables »...

Le logement, qui était la base de la mise en place du modèle idéologique de la société « égalitaire », présenté comme « don » de l'Etat-Parti, instrument de pouvoir et de contrôle quotidien des citoyens pendant la période socialiste, est aujourd'hui hors de toute préoccupation politique. L'avenir du patrimoine urbain bulgare est remis en cause. La question de l'avenir des grands ensembles²², où habite 25% de la population du pays se pose en termes d'urgence. Composés d'immeubles collectifs construits en grande partie en matériaux préfabriqués de mauvaise qualité, plus de 47% des logements à Sofia, 49% à Plovdiv, 46% à Varna, 54% à Burgas et 45% à Ruse sont situés dans des grands ensembles, où le développement urbain durable ne se pose plus en termes de qualité de vie, mais effectivement en termes de « durée de vie ». Leur population, d'une forte hétérogénéité sociale, est composée de 95% de propriétaires qui dans 20-25 ans au plus tard seront confrontés à l'effondrement des immeubles n'ayant pas été rénovés depuis leur construction. Aucune mesure concrète n'a encore été engagée pour la sauvegarde de ces espaces.

Les solutions à long terme, encore en discussion, portent sur les possibilités de privatiser les terrains bâtis et de faire entretenir les immeubles par les propriétaires des logements, et sont fondées sur des solidarités locales. Mais, à court terme, des problèmes d'ordre financier interviennent et remettent en cause ces « solutions ».

Dans les vingt années à venir les immeubles construits massivement en préfabriqué et habités en copropriété vont continuer d'être le patrimoine le plus commun en

termes d'habitat. Leur démolition, malgré les propositions des certains architectes, ne sera pas entreprise. Une telle opération est peu réalisable à cause de leur part considérable dans le bâti urbain et du fait que la presque totalité de ces logements est privée. L'Etat ne dispose pas des ressources nécessaires et les organismes privés ne sont pas intéressés par un tel investissement au profit incertain ou dérisoire à court terme. A cette étape du développement économique, avec la situation politique instable et la montée des problèmes sociaux, l'entretien et la rénovation des immeubles dans des grands ensembles est nécessaire parce que les logements y sont pour plus de 40% de citadins les seuls repères stables au long de la transition bulgare.

Le cadre législatif qui est censé permettre la privatisation des terrains dans les grands ensembles fut en partie adopté en 1996 et 1998. Il traite des questions liées aux droits et aux libertés des habitants dans des immeubles collectifs, mais ne clarifie pas les modes à adopter pour parcelliser les terrains, ni les moyens de susciter l'intérêt des habitants d'en devenir propriétaires. L'objectif d'une telle proposition, selon nous peu réaliste, est surtout financier. D'un côté, les profits espérés de cette privatisation seront transformés en soi-disant « subventions » à l'achat de « parties idéales » sous la formule « propriété contre rénovation²³ ». De l'autre, cela permettra aux communes de se détourner de leurs responsabilités d'entretien de ces espaces. Cette proposition de privatisation est « fondée » selon 30% des enquêtés à Sofia, mais seuls 17% seraient prêts à devenir propriétaires de ces « parties idéales ».

Les pratiques d'entretien et de « rénovation » de la période socialiste ne sont remplacées aujourd'hui par aucun mécanisme ni mode de financement accessible. Une solution financière est en train d'être testée à Sofia (dans le complexe d'habitation « Mladost »). L'idée consiste dans le développement par une Banque communale de mécanismes de crédit en vue de l'entretien des immeubles collectifs, crédits accordés à condition que tous les copropriétaires d'un immeuble donnent leur accord. Selon ce projet, la rénovation des immeubles pourra être remboursée dans une période de 5 ans seulement grâce aux seules améliorations de l'isolation thermique des constructions. Cette formule

21. Pendant le socialisme, à la différence d'aujourd'hui, les sociétés de construction appartenaient à l'Etat, elles ne finançaient pas la construction et ne devenaient pas non plus propriétaires des logements. Le résultat de ces opérations immobilières est la « double propriété » (les logements appartiennent aux habitants de l'immeuble, mais le terrain à l'Etat) aujourd'hui considérée par les pouvoirs publics comme un des plus graves obstacles à un développement équilibré dans les espaces des grands ensembles soviétiques.

22. Derycke P.-H., Huriot J.-M. et Pumain D. (1996), *Penser la ville. Théories et modèles*, Paris, Coll. Villes, éd. Economica, 335p.

23. Pour la définition et la délimitation des grands ensembles bulgares en tant que type d'espace urbain, voir : Alexandrova-Guest M. (2001), « Les grands ensembles inachevés dans les espaces urbains bulgares », *Colloque Grands ensembles à l'épreuve du comparatisme*, Lyon, novembre 2001.



Fragiles grands ensembles - © M.G.-

ne donne pas encore de résultats prometteurs puisqu'elle se heurte aux faibles capacités des habitants d'assurer leur part du projet.

La privatisation ainsi définie des terrains dans les grands ensembles et la restitution sont considérées comme « un potentiel d'ouverture des nouveaux marchés²⁴ ».

Favoriser de nouvelles sources de financements, sans se questionner sur l'absurdité des propositions faites et leurs conséquences en cas de réalisation (augmentation considérable des densités de construction et de population, disparition des espaces verts, aggravation des problèmes de santé de la population qui habite à proximité de zones industrielles, baisse de la qualité de vie), est le seul véritable motif des pouvoirs publics, sous prétexte de « garantie d'une durée de vie physique et sociale prolongée de ces structures urbaines fragiles²⁵ ».

En ce qui concerne l'aspect social de la privatisation de ces « parties idéales » envisagée par le Centre national du développement régional et de la politique du logement (CNRPL) dans le « projet de stratégie immobilière nationale 1999-2000 », aucune nouvelle forme d'organisation locale n'est prévue. Le seul type d'organisation est le « Conseil d'immeuble », forme de rassemblement des habitants et de gestion des parties communes de chaque immeuble (ou cage d'escalier) par l'élection d'une « direction ». Par contre, dans la sphère des organisation non-gouvernementales, parmi plus

de 4700 organisations, aucune n'agit dans le domaine du logement. Le manque de prise de conscience de l'ampleur du problème par les habitants s'explique par les difficultés de la plus grande partie de la population de subvenir à ses besoins élémentaires²⁶, le manque de temps pour s'impliquer dans une activité sociale concernant leur habitation (60% des enquêtés à Sofia, sur un échantillon de 200 enquêtes, déclarent être obligés d'avoir un ou deux emplois complémentaires) et le manque de reconnaissance des Conseils d'immeubles par les pouvoirs locaux. Des propositions élaborées par ce « projet de stratégie immobilière²⁷ » consistent dans la transformation des Conseils d'immeubles en « Coopératives de propriétaires » parallèlement à des changements dans la propriété des terrains bâtis et des

24. *Projet d'une stratégie immobilière nationale 1999-2000* : « La possibilité d'achat de parties idéales des terrains sous les immeubles de plusieurs étages et sous les immeubles construits selon un " droit de construction " accordé peut être considérée une comme subvention indirecte : en cas d'investissement en rénovation de 20% des prix des terrains et de l'engagement dans l'entretien et la gestion du fonds, la commune accorde la possession des terrains en question ».

25. (1999) *Recherches préliminaires pour le Plan d'organisation et d'aménagement du territoire urbain de Sofia*, CNDRPL, Sofia, 74 p. Op. cit. note n°19.

26. Si les dépenses des ménages pour l'entretien de leur logement dans les dernières 10 années n'ont pas dépassé 15% de leur budget, les dépenses pour la nourriture variaient entre 39% et 55%. Les dépenses moyennes pour le chauffage d'un appartement de 75m² dépassent 45% du salaire moyen mensuel.

espaces publics entre les pâtés d'immeubles. Dans le quotidien, et à court terme, l'écart croissant entre les prix d'entretien des logements et les impôts d'une part, et le niveau des revenus des ménages d'autre part, augmente le danger de réduction de la propriété privée des logements (76% en 1985, 93% en 2000). Pourtant c'est le seul élément stable qui pourrait être décisif dans la revitalisation de ces espaces urbains et pallier l'inachèvement des infrastructures urbaines hérité de la période socialiste. Si une intervention de l'État dans ce sens n'a pas lieu, ces espaces urbains vont se dégrader et se paupériser et sortir du marché du logement.

Les rapports des habitants des grands ensembles aux lieux habités dans la ville s'avèrent particulièrement importants pour leur entretien quotidien. Ils restent marqués par les origines rurales de leurs habitants et par la possession d'une «deuxième» maison, construite par eux-mêmes dans des zones en régulation, ou d'une maison de campagne héritée des générations précédentes. Les pratiques d'habiter urbaines restent marquées par la ruralité. Les initiatives des habitants transforment les pieds d'immeuble en potagers, les entrées en lieux de rencontre sous les tonnelles, les rez-de-chaussée des immeubles en petits magasins, cafés,

pharmacies, ateliers artisanaux, les logements après travaux de finition en véritables habitations.

Il n'existe pas de bases économiques, politiques et sociales solides pour la construction du « développement durable » en Bulgarie. La recherche d'un équilibre urbain spécifique (et pas universel) doit se faire dans le respect des rapports des habitants aux lieux habités. Leur particularité relève de la forte proportion de citoyens qui habitent en copropriété ainsi que des pratiques d'habitation de ces espaces. Un développement urbain durable ne peut se faire que sur la base d'un véritable projet de société, qui depuis l'échec de celui de la période socialiste, n'a pas encore été créé. Ce projet de société, et l'urbanisme qui en découlera, ne pourront faire l'économie d'une profonde réflexion sur la « cosmologie » des villes balkaniques, dans une région trop souvent victime des « tables rases ».

Milena Guest

RÉFÉRENCES

(1998), *Les défis du développement durable en Bulgarie*, Programme du développement de l'ONU, Sofia, 152 p.

(1997), *Report of the Human development. City of Sofia*, Sofia, UNDP, 130 p.

Barouh E., (mai 2001), « Les tâtonnements du modèle bulgare », *Le Monde diplomatique*, p.5.

Calic M.-J., (juillet 1999), Européaniser « l'autre Europe », *Le Monde diplomatique*, pp.14-15.

Derycke P.-H., Huriot J.-M. et Pumain D., (1996), *Penser la ville*.

Théories et modèles, Paris, Coll. Villes, éd. Economica, 335 p.

French R., Hamilton P., (1979), *The socialist city: spatial structure and urban policy*, New York, John Wiley and sons, 541p.

Latouche S., (mai 2001), « En finir, une fois pour toutes, avec le développement », *Le Monde diplomatique*, pp. 6-7.

Lhomel E. (1999), « Bulgarie 1998-1999. Au milieu du gué », *Le courrier des pays de l'Est*, n°442, pp. 32-40.

Prévelakis G. (1994), *Les Balkans. Cultures et géopolitiques*, Paris, Editions Nathan, 192 p.

Milena Alexandrova-Guest, diplômée de la Faculté de géographie de Sofia, finit un doctorat à l'ENS Lettres et Sciences Humaines de Lyon, sur le thème : « Habiter Sofia à la fin du XX^{ème} siècle », sous la direction du Professeur Violette Rey.
<milena.guest@wanadoo.fr>