

# Prague : mutations économiques et sociales

Ludek Sykora\*

le courrier  
des pays de l'Est  
n° 416  
janvier-février 1997

Prague

24

- Fondée au IX<sup>e</sup> siècle sur la Vltava, Prague, capitale des rois de Bohême,
- fut à diverses époques une ville florissante et un important carrefour européen
- d'échanges. Une architecture exceptionnelle en témoigne, mêlant tous les
- styles, du roman à l'art nouveau. Après quarante ans de communisme,
- elle renoue aujourd'hui avec des fonctions économiques et sociales qui furent
- les siennes de 1918 à 1938, sous la première République tchécoslovaque.
- L'auteur analyse ici les changements intervenus depuis 1989 en raison de la
- dérégulation, des privatisations-restitutions et de la libéralisation des prix,
- avec les conséquences que cela implique sur l'emploi, le secteur immobilier,
- la structure sociale ou la protection d'un important patrimoine.
- Avec 1,2 million d'habitants, Prague est une ville très composite dont
- l'aménagement est complexe, d'autant que les compétences des conseils
- municipaux des 15 arrondissements sont très larges. Le centre historique
- hyperactif, où vit une population aisée, connaît une explosion des services,
- du commerce, de la construction hôtelière et de bureaux, ainsi qu'une forte
- affluence de touristes. Par contre, les quartiers périphériques, mis à part les
- lieux résidentiels dits "villes-jardins", sont sous-équipés, qu'il s'agisse des
- quartiers traditionnellement ouvriers ou des grands ensembles des années 70.
- Surfaces commerciales, routes, prolongement du métro, ensembles sportifs
- et culturels sont prévus, mais les travaux à peine entamés. Enfin, le schéma
- d'aménagement du territoire, en place pour fin 1997, a posé comme priorité le
- désenclavement de la ville, grâce à l'amélioration des infrastructures routières
- et ferroviaires avec les États voisins, mais aussi les autres régions du pays.

A la fin de ce XX<sup>e</sup> siècle, Prague (du mot tchèque prah : le seuil), ville de tradition millénaire, capitale du Saint Empire romain germanique, devenue sous les Habsbourg simple ville provinciale administrée par les fonctionnaires impériaux, puis capitale de la Première République tchécoslovaque en 1918, entre dans une nouvelle phase de croissance et d'activités. Elle émerge aujourd'hui de quarante années de sommeil imposé par un régime communiste pur et

dur, peu soucieux de mettre en valeur ses spécificités politico-économiques et encore moins de développer l'urbanisme, et d'assurer l'entretien et les rénovations nécessaires. La ville retrouve peu à peu les fonctions économiques et sociales qu'elle possédait avant la Seconde Guerre mondiale, sa population se modifie, son marché du travail explose avec une rapide tertiarisation, les touristes affluent attirés par un patrimoine architectural préservé.

\* Professeur assistant à l'Université Charles. Article conçu dans le cadre d'une recherche pluridisciplinaire sur les différences régionales et l'évolution de la société. Texte traduit, révisé et actualisé par le Ceducee. Manuscrit clos en janvier 1997.

## Histoire de Prague jusqu'en 1990

### De la ville impériale...

Après l'installation entre Vltava et Danube de la tribu des Boiens (d'où le nom de Bohême donné à la région), la fondation de la ville se situe au IX<sup>e</sup> siècle, lorsque les princes Premyslides en font leur lieu de résidence ; l'un d'entre eux, Wenceslas, fortifie la foi chrétienne et devient le saint protecteur de la Bohême. Prague est ensuite la capitale des rois de Bohême, sur un territoire qui recouvre l'actuelle République tchèque. Très rapidement, sa situation en fait un noeud de communications essentiel, au croisement de routes marchandes ; son apogée commence avec Jean de Luxembourg (1313), prince français et Saint-empereur romain germanique auquel succède son fils Charles IV, qui fait de Prague la capitale de l'Empire. De cette époque date le fameux pont de pierre, qui mène de la ville au château la construction de l'archevêché, de l'Université Charles (1348) et surtout l'ambitieuse création de Nove Mesto (ville nouvelle) et des remparts entourant Hradcany, Mala Strana, Stare et Nove Mesto. La ville sur la rive droite de la Vltava compte alors 40 000 à 50 000 habitants, l'une des plus grandes d'Europe. Toute son évolution ultérieure, jusqu'à la révolution industrielle du XIX<sup>e</sup> siècle, sera circonscrite à l'intérieur de cette enceinte. La révolte des Hussites\* et sa répression la privent de son rôle de place de commerce international au profit de Leipzig. Sous le règne de l'Empereur Rodolphe II de Habsbourg (1576) elle devient un centre européen d'intenses activités diplomatiques, scientifiques, artistiques et marchandes. En même temps, de nombreux alchimistes, astronomes, chirurgiens créent sa légende\*\*. Un deuxième âge d'or commence. Entre-temps, la contre-réforme s'est installée à Prague et les Jésuites en font leur quartier général en Europe centrale.

\* De Jean Hus (1370-1415), prêtre tchèque réformateur, recteur de l'Université de Prague, à l'origine de l'alphabet tchèque. Il prêche alors en tchèque et non en latin. Pourfendeur du relâchement des moeurs du haut clergé catholique, il sera brûlé comme hérétique puis vénéré comme martyr.

\*\* Lire sur les mythes de Prague à travers la littérature et les arts, A. Ripellino "Praga magica", Paris, Plon, 1993.

### à la capitale provinciale...

A la suite de la bataille de la Montagne Blanche (1621) et de la Guerre de Trente ans opposant Etats catholiques et protestants, la ville perd le quart de sa population, qui refuse de se convertir au catholicisme. Des répressions sanglantes déciment une partie de l'élite tchèque, le reste s'exile et Prague devient, avec seulement 20 000 habitants, une simple ville de province noyée dans l'immense Empire des Habsbourg. Elle est systématiquement germanisée. Sous le règne de Joseph II, les quatre lieux historiques (Stare et Nove Mesto, Mala Strana et Hradcany) sont réunis en un seul ensemble administratif, mais l'essor de la ville reste lent jusqu'à la fin du XVIII<sup>e</sup> siècle, avec 75 000 habitants. Prague devient une cité industrielle dès le début du XIX<sup>e</sup> siècle, des faubourgs ouvriers sont construits (Karlín, Smichov). Vers la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, elle dépasse 500 000 habitants. La ville change alors de visage, les trois quarts de la population vivent dans les communes périphériques du centre historique. L'urbanisation est soumise à réglementation et suit un plan d'aménagement précis. Certains quartiers sont équipés de l'éclairage public au gaz, de canalisations et d'égoûts, les rues sont pavées et des transports collectifs urbains mis en place ; le chemin de fer arrive au centre où une gare est construite. En 1875, le démantèlement de l'enceinte fortifiée donne une impulsion nouvelle à la ville. Enfin, la décision au début du XX<sup>e</sup> siècle "d'assainissement" des quartiers juifs (Josefov), entre autres, modifie la structure du centre. Les maisons où s'entassait une population très pauvre sont détruites ou modernisées, les habitants en sont chassés. La rue Parijskaia, aux immeubles bourgeois, jouxtant la vieille et la nouvelle synagogues ainsi que le cimetière, témoigne de ce bouleversement. A la veille de la Première Guerre mondiale, Prague compte 700 000 habitants ; plusieurs gares et ponts de chemin de fer et routiers sont construits, ainsi que des voies de tramway (70 km).

### puis à la "grande Prague"...

Devenue la capitale de la Première République tchécoslovaque en 1918, la "grande Prague" acquiert en

1920 son statut. Une commission d'Etat planifie un territoire de 198 km<sup>2</sup>, peuplé de 677 000 habitants. Au cours des années 1920-1930, de nombreuses banques, bâtiments administratifs sont construits au centre, alors qu'à la périphérie fleurissent immeubles locatifs, maisons individuelles et colonies (kolonie) ouvrières ; mais 60 % des habitants vivent encore dans une seule pièce. D'autres quartiers résidentiels, dits villes-jardins, voient le jour, qui sont demeurés les plus prisés de Prague : Orechovka (les Noyers), Sporilov (les Epargnants), Zahradni Mesto (les Jardins), Barrandov (du nom de Joachim Barrande, géologue français). Au cours de la Seconde Guerre mondiale, la ville est plus ou moins épargnée mais perd une partie de sa population, notamment juive ; 15 % du parc immobilier est détruit. Accaparées ou "aryanisées" par les occupants nazis qui y logent des Tchèques acquis au Protectorat, les maisons de ces quartiers sont ensuite confisquées en 1945 pour fait de collaboration sous la République démocratique de Benès, puis réservées aux dignitaires de l'Etat, aux ambassades étrangères et plus tard aux "protégés" du régime communiste.

### ... enfin à la "Prague communiste"

A partir de 1948, les communistes sont seuls au pouvoir et commence alors la période de construction d'une ville "socialiste". Parallèlement aux nationalisations des moyens de production, on y procède, comme dans les autres villes, à la spoliation et au partage des grands appartements et des villas au profit de familles dites "ouvrières" (ce partage ne doit pas être assimilé à celui intervenu en URSS à partir de 1922 ; en Tchécoslovaquie, aucun appartement n'était de type communautaire). Il s'agissait d'assurer un logement à bas prix pour tous, avec limitation des droits de propriété. Bien qu'il n'y ait jamais eu de nationalisation directe des biens immobiliers, la fiscalité et la pression des autorités locales en matière d'attribution de logements poussèrent de nombreux propriétaires à "transférer" leur bien à l'Etat. Seules les maisons habitées par des familles "élargies" (grands-parents, oncles, tantes...) restent propriété privée, à condition que le nombre

de m<sup>2</sup> par habitant corresponde à la norme applicable partout.

La volonté idéologique d'éliminer les différences de développement entre villes et campagnes a des conséquences néfastes pour l'essor de Prague. Dans les années 50, en effet, les investissements sont orientés en priorité vers le maillage industriel des villes petites et moyennes, le secteur immobilier étant la dernière préoccupation des planificateurs. C'est une époque de stagnation, seuls quelques sites industriels à l'est de la ville ou quelques édifices dispendieux sont construits (comme à Letna, le monument dédié à Staline, cachant en sous-sol des abris anti-atomiques réservés à la haute nomenklatura et qui, dans les années 80, servirent à entreposer des légumes). Contraint d'admettre l'existence d'une crise du logement et de procéder à une révision de sa gestion, le parti communiste crée en 1961 le Bureau d'architecte principal puis fait adopter un schéma directeur en 1964. L'habitat et les transports urbains sont alors déclarés priorités de la "Prague communiste". Les coopératives et entreprises sont alors autorisées à construire des immeubles locatifs ; dans le premier cas, où la participation des citoyens aux coûts de la construction est acquise, on note un certain succès puisqu'en 1990, ces immeubles représentaient 20 % du parc.

Le passage aux technologies "modernes" (préfabriqué) est à l'origine de concentrations massives d'habitat uniforme et dense en périphérie (Severni Mesto, Jizni Mesto, Jihozapadni Mesto abritent chacune 100 000 personnes). En 1967, Prague s'agrandit avec le rattachement de 21 communes, puis trente en 1974 ; elle couvre désormais 496 km<sup>2</sup> avec une population de 1,16 million de personnes ; la première ligne de métro est inaugurée cette même année. Des plans d'aménagement routier sont adoptés en 1976, dont la radiale Nord-Sud continue d'alimenter les polémiques, puisqu'elle pénètre jusque dans le coeur historique. Il en est de même pour l'autoroute de ceinture, toujours non achevée. Le schéma de 1986 modifiant celui de 1976 est plus modeste et plus respectueux de l'habitat ancien et de l'environnement. Il y est aussi question "d'humaniser" les grands ensembles. On verra plus bas les projets que le régime actuel destine à Prague, selon un schéma d'aménagement encore en discussion.

**Tableau 1**  
**Evolution de la population de Prague 1869-1991 (en milliers)**

Année du recensement	Centre historique (7,6 km <sup>2</sup> )	Grande Prague (1920) (198 km <sup>2</sup> )	Prague "communiste" (496,4 km <sup>2</sup> )	Part dans la population totale de la République tchèque (%)
1869	158	238	270	3,58
1880	156	315	349	4,25
1890	156	397	437	5,04
1900	166	514	559	5,97
1910	152	618	668	6,62
1921	160	677	730	7,29
1930	143	849	949	8,89
1950	129	932	1 057	11,89
1961	115	996	1 133	11,84
1970	96	997	1 141	11,63
1980	77	956	1 182	11,49
1991	64	870	1 212	11,77

Source : Direction des statistiques de la ville de Prague, Office tchèque de statistiques.

le courrier  
des pays de l'Est  
n° 416  
janvier-février 1997

Prague

## A la charnière de deux systèmes socio-politiques opposés

### La structure spatiale

Située dans une cuvette et sur les collines dominant la Vltava (maximum 400 mètres d'altitude), la ville peut être schématiquement dessinée selon cinq cercles concentriques avec au centre la partie historique de la ville moyenâgeuse datant de Charles IV. Seuls 5 % des Pragois y résident (60 000), mais 200 000 personnes travaillent dans ce noyau historique auquel on peut rattacher le quartier qui s'étend sur la rive droite de la Vltava où l'on trouve des ensembles d'immeubles locatifs construits entre le XIX<sup>e</sup> siècle et la fin des années trente. L'état du parc immobilier y est déplorable, occupé par une population pauvre souvent ouvrière. Seuls quelques îlots sur les quais, avec une population plus aisée, font exception. La ville intérieure est entourée par un cercle non homogène de villes-jardins et de quartiers résidentiels construits en 1920-1930 et qui constitue la plus belle part de l'habitat de Prague, où résident les classes moyennes et aisées. Pendant la période communiste, un anneau de grands ensembles a été construit autour de ce premier cercle, où vivent plus

de 50 % de la population, appartenant principalement à la classe moyenne, souvent jeune. Au-delà de cette ceinture s'étend une campagne parsemée de villages faisant partie administrativement du district de Prague. Cette partie de la ville est aujourd'hui une zone de développement suburbain, où apparaissent de nouveaux lotissements, des supermarchés et des zones industrielles.

### Prague au coeur du système urbain de la République tchèque

Avec 1,1 million d'habitants, Prague abrite 12 % de la population tchèque (Brno, la seconde ville, 4 % seulement) ; elle offre 15 % des emplois, compte 28 % des diplômés de l'enseignement supérieur et 32 % de ceux du secteur financier. Un tiers des sièges des 200 plus grandes entreprises tchèques y sont installées, ainsi que 55 % des sociétés commerciales et de services. Les banques pragoises détiennent 84 % des capitaux du système bancaire du pays. La ville joue un rôle dominant dans le système tchèque et dans les relations avec l'étranger, mais il est peu probable qu'elle acquiert rapidement une influence dans l'espace centre-européen, pas plus que les métropoles voisines (Munich, Berlin, Varsovie,

Vienne, Budapest) ont de chance d'usurper sa place au sein de la République tchèque. Une intégration graduelle dans le cadre urbain européen pourrait néanmoins intervenir dès lors que les coopérations politiques et économiques se seront approfondies et que les infrastructures terrestres de transport et de télécommunications seront achevées.

## Changements sociaux et démographiques

Le nombre de résidents permanents à Prague a commencé à diminuer ces dernières années, les flux migratoires ne compensant pas la déperdition naturelle, sauf dans certains quartiers périphériques. La chute de la construction de nouveaux logements explique ce phénomène. En même temps, le nombre de résidents temporaires, notamment étrangers, ne cesse de croître. Leur pouvoir d'achat fait monter les prix de l'immobilier le rendant inaccessible à une partie de la population tchèque. Au dernier recensement général (mars 1991), 96 % des Pragois étaient de nationalité tchèque et 2 % de nationalité slovaque.

En 1995, 40 000 étrangers étaient officiellement enregistrés à titre temporaire ou permanent, mais des estimations les évaluent en réalité à 100 000. Les Ukrainiens, souvent ouvriers dans le bâtiment, seraient les plus nombreux. Il y aurait également 30 000 Américains. Les étrangers originaires de l'Ouest occupent en général des emplois de cadres dans des entreprises privatisées et sociétés à capital mixte.

En 1991, le parc de logements comptait 495 804 unités dans 78 977 immeubles. Les maisons individuelles représentaient 12 % du parc et 88 % des appartements recensés étaient situés dans des immeubles construits depuis le siècle dernier et dans les grands ensembles de l'époque communiste. En mars 1991, avant la privatisation, 63 % du parc appartenait à l'Etat, 24 % au logement coopératif et 13 % à des personnes privées. Entre 1990-1995, le rythme de construction de logements a atteint le niveau le plus bas enregistré depuis 1960. En 1994, 5 000 logements neufs seulement ont été livrés, soit la moitié de la moyenne annuelle des années 1980, et en 1996, ce chiffre était le plus bas depuis 120 ans (cf. tableau 2).

**Tableau 2**  
**Le logement à Prague 1980-1994**

Année	Etat et collectivités locales (%)	Entreprises (%)	Coopératives (%)	Privé (%)	Construction (en unités)	Unités pour 1 000 habitants
1980	33,67	29,99	27,44	8,90	8 740	7,3
1981	28,91	33,93	27,75	9,41	6 077	5,1
1982	29,08	27,89	33,11	9,92	8 855	7,5
1983	29,17	22,01	40,52	8,30	8 496	7,2
1984	29,63	14,55	50,68	5,14	9 795	8,2
1985	21,50	41,34	30,67	6,49	10 286	8,6
1986	34,00	11,97	49,89	4,14	8 397	7,0
1987	28,83	18,62	47,82	4,73	7 058	5,9
1988	53,57	20,98	19,72	5,73	5 953	4,9
1989	52,04	7,68	35,29	4,99	7 381	6,1
1990	32,98	20,07	41,59	5,36	5 470	4,5
1991	32,09	19,89	42,85	5,17	7 201	5,9
1992	21,16	21,98	52,47	4,39	5 742	4,7
1993	18,75	15,94	57,69	7,62	6 074	5,0
1994	16,06	9,24	63,90	10,80	4 750	3,9

Source : Direction des statistiques de la ville de Prague, Office tchèque de statistiques.

Le secteur privé de la construction ne remplit pas le rôle qu'on en attendait. Par ailleurs l'écart entre les prix de l'immobilier et les revenus moyens de la population ne cesse de se creuser. Après la privatisation, de nombreuses personnes ont dû quitter leur logement faute de pouvoir payer des loyers réévalués. Seule une petite catégorie de per-

sonnes (5 %) est en mesure de recourir à des prêts hypothécaires, un appartement coûtant en moyenne 1,5 million de couronnes tchèques (5 couronnes = 1 franc). Les banques souhaiteraient une intervention plus forte de l'Etat, par le biais des primes et la création d'un Fonds public de compensation.

**Tableau 3**

**Etat des prêts hypothécaires en République tchèque (au 31 décembre 1996)**

	Nombre de contrats	dont : aux personnes privées	Volume des prêts* (millions de couronnes tchèques)	dont : personnes privées (millions)
Bayer Verein	164	115	1 850	—
Ceska Sportelna	1 761	1 753	1 356	1 279
Ceskomoravska Hypotecní Banka	3 122	2 738	4 364	2 140
Komerční Banka	1 045	977	1 187	675

\* Le total des prêts pourrait atteindre 20 milliards de couronnes en 1997. Source : Hospodarske Noviny, 10.01.1997.

le courrier  
des pays de l'Est  
n° 416  
janvier-février 1997

Prague

29

## L'explosion de l'emploi

En 1993, il y avait 705 000 emplois dans la capitale, dont 678 000 principaux et 27 000 considérés comme "d'appoint" (30 % dans l'industrie et le bâtiment, 68 % dans les services et 2 % dans l'agriculture et la sylviculture). La structure des emplois connaît cependant une rapide évolution depuis 1990 avec l'accroissement le plus important relevé dans les secteurs financier, l'assurance, la réhabilitation immobilière et les services aux entreprises. D'après

les résultats de l'enquête sur l'emploi et la main-d'oeuvre réalisée à l'automne 1994, Prague comptait 84,2 % de salariés, 10,6 % de petits entrepreneurs sans salariés et 4,5 % d'entrepreneurs avec salariés (cf. tableau 3). Le chômage, phénomène nouveau des années 1990 en République tchèque, ne touche que très peu la capitale, le niveau des offres étant supérieur à celui des demandes d'emploi. La présence des firmes étrangères n'est pas sans relation avec ce phénomène (cf. tableaux 4 et 5).

**Tableau 4**

**L'emploi à Prague, selon la qualification (tous secteurs confondus) en 1994\* (en %)**

	Total (= 100)	dont : hommes	femmes
Juristes, cadres dirigeants	6,3	10,0	2,3
Scientifiques et autres spécialistes	16,7	16,9	16,4
Cadres techniques, de la santé et enseignants	25,2	20,0	30,7
Personnel administratif	10,8	3,3	18,7
Employés des services et du commerce	12,0	8,3	15,9
Employés qualifiés dans l'agriculture et sylviculture	0,2	0,2	0,1
Artisans, métiers spécialisés, réparateurs	14,3	24,4	3,7
Entretien des machines et des équipements	6,7	11,0	2,2
Travailleurs non qualifiés	7,4	5,3	9,7
Sans classification, non identifiés	0,4	0,6	0,3

\* Résultats d'une enquête. Source : Direction des statistiques de la ville de Prague, 1995.

Tableau 5

## Nombre d'entreprises à capital étranger ou mixte à Prague

Année	Total	Etrangères	% du total	A capital mixte	% du total
1990	6 284	547	8,7	306	4,9
1991	15 820	2 122	13,4	1 871	11,8
1992	24 813	3 495	14,1	2 925	11,8
1993	34 539	4 996	14,5	4 196	12,1
1994	43 709	6 234	14,3	5 126	11,7

Source : Registre des organisations économiques (Office tchèque des statistiques).

Tableau 6

## Nombre de sociétés commerciales\* à Prague, 1990-1994

Année	Total	Etrangères	% du total	mixtes	% du total
1990	993	59	5,9	155	15,6
1991	7 396	1 162	15,7	1 492	20,2
1992	14 169	2 239	15,8	2 486	17,5
1993	22 021	3 418	15,5	3 719	16,9
1994	28 525	4 280	15,0	4 641	16,3

\* SARL, SA, sociétés en commandite, formes juridiques les plus courantes.

Source : Registre des organisations économiques (Office tchèque des statistiques).

## Principales entreprises industrielles de Prague et nombre de salariés

<b>Aero Holding</b> - Aéronautique et équipements	22 440 (1990) - 12 063 (1993)
. Letov AS	1 200 (1994)
. Walter (Motorlet)	1 200 (1994)
. Aerovodochody AS	---
. Institut de recherche Vzuz AS	610 (1992)
<b>Avia Avia-Steyer</b> - Fondée en 1918, Avia avant 1996 - Automobile	3 964 (1991) - 2 777 (1993)
<b>Barvy a Laky</b> - Fondée en 1946 - Peintures et produits dérivés	1 500 (1993)
. Spectro Praha	---
. Tebas Praha	---
<b>Ex-Chirana</b> - Divers équipements médicaux	
Chirana Praha AS (1922)	489 (1993)
Chirana Strasnice (1945)	272 (1993)
Chironax AS (1951)	800 (1993)
<b>CKD Holding AS</b>	
. CKD Dukla (1832) - Equipements industriels, chaudières, stations d'épuration	4 224 (1990) - 2 200 (1994)
. CKD Elektrotechnika (1892) - Equipements électriques	1 804 (1990) - 1 381 (1994)
. CKD Kompresory (1965) - Equipements industriels, pompes, compresseurs	1 949 (1991) - 1 074 (1993)
. CKD Lokomotivka (1871) - Matériels roulants	2 091 (1991) - 1 217 (1993)
. CKD Praha Diz (1871) - Ingénierie, bureaux d'études	1 984 (1990) - 1 556 (1994)
. CKD Trakce - Equipements électriques pour locomotives, tramways, etc.	1 913 (1990) - 931 (1994)
<b>Leciva AS</b> - Chimie et produits pharmaceutiques, cosmétiques	1 391 (1991) - 1 470 (1994)
<b>Prazske Pivovary AS</b> - Brasseries regroupées	1 302 (1990) - 1 281 (1993)
<b>Ex-Tesla</b>	
. Tesla AS (1921) - Equipements radio et TV	1 739 (1991) - 910 (1994)
. Tesla Holesovice (1991) - Recherche-développement et production de sources lumineuses	3 096 (1992) - 3 000 (1994)
. Tesla Karlin (1928) - Electronique	1 600 (1990) - 1 100 (1994)
. Tesla Praha-Strasnice - Equipements radio, TV	1 596 (1991) - 500 (1994)
<b>ZPA Cakovice</b> - Automatisation industrielle	1 700 (1992)
<b>Ceske Lodenice AS</b> (1923) - Constructions navales	1 355 (1991) - 596 (1993)

Source : Major Companies in Czech Republic (en anglais et allemand), Hoppenstedt Bonnier, Darmstadt, Prague, 1995, 900 pages.

## Education, culture et tourisme

L'enseignement a toujours été d'un haut niveau en République tchèque et le reste aujourd'hui dans le domaine scientifique et technique comme viennent de le montrer les résultats de l'enquête de l'Association internationale pour l'évaluation de l'enseignement. Les conclusions sont venues alimenter le débat en cours aujourd'hui sur la réforme de l'enseignement : les uns y voient la confirmation qu'il ne faut pas changer le système, les autres soulignent le constat de résultats plus faibles en sciences humaines, justifiant ainsi qu'il faut donner plus d'autonomie aux écoles et diversifier le système\*.

### L'enseignement à Prague

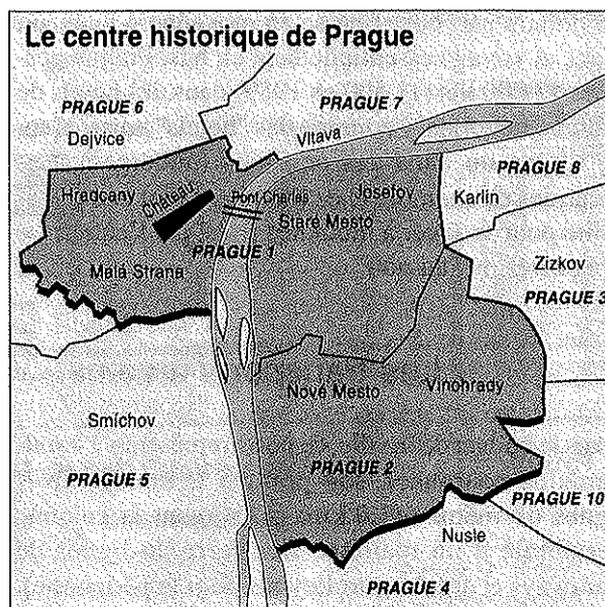
	Unités	Nombre d'élèves
Ecoles maternelles	388	33 000
Ecoles primaires	251	105 000
- Ecoles secondaires :		
- lycées	56	19 000
- collèges professionnels ou spécialisés	127	40 000
- collèges d'apprentissage	58	29 000
Enseignement supérieur		
- écoles	8	--
- facultés	37	55 000*

\* dont 20 000 à l'Université Charles.

L'activité culturelle de la ville a été profondément bouleversée ces dernières années : si le centre connaît une forte concentration, les équipements culturels périphériques sont bien souvent fermés ou fonctionnent sans beaucoup de moyens. Une culture "internationale" se développe, ne répondant pas toujours aux attentes de la population locale. Des salles de cinéma ferment (de 51 à 35) de même que des musées et bibliothèques. Par contre, de nouveaux théâtres privés ont été ouverts. Il en existe environ 50 au total. Le centre regroupe 64 % des galeries d'art, 57 % des théâtres et musées, 26 % des cinémas et 5 % des bibliothèques. La fonction culturelle de Prague est en fait limitée à la ville historique, ensemble

\* Respekt, janvier 1997.

urbanistique et culturel exceptionnel propice au tourisme avec ses 28 musées, 200 églises, nombreux monuments historiques nationaux, innombrables palais et maisons bourgeoises mêlant tous les styles, mais aussi nombreux restaurants et brasseries célèbres.



### Les hôtels à Prague, quelques exemples

	Nombre de lits	Prix par personne (en couronnes)*
<b>5 étoiles</b>		
Esplanade	102	2 650 - 4 980
Intercontinental	642	4 155 - 4 350
Palace	250	4 450
Pariz	186	3 200 - 4 900
Praha	234	2 352 - 2 940
<b>4 étoiles</b>		
Adria	150	2 450 - 3 450
Hilton-Atrium	1 566	4 340 - 5 800
Hoffmeister	86	2 975 - 7 100
Pod Vezi	30	2 500 - 3 500
Forum	950	3 180 - 5 550
<b>3 étoiles</b>	(très nombreux : le prix par personne varie entre 300 et 1 900 couronnes)	

\* 5 couronnes = 1 franc.

le courrier des pays de l'Est n° 416 janvier-février 1997

Prague

31

En 1995, la République tchèque a accueilli 98 millions de visiteurs et 109 millions au cours des trois premiers trimestres de 1996 (toutes catégories confondues, donc y compris ceux qui viennent pour affaires, sans destination touristique, et ceux qui ne passent qu'une journée); 43 % d'entre eux ont visité Prague. Un touriste dépense environ 35 dollars par jour et passe en moyenne 4 jours sur place et voyage essentiellement en bus. Prague possède 47 000 lits (11 500 en 1989) dans des hôtels de toutes catégories, y compris des "botels" amarrés sur la Vltava ou dans des pensions (auberges). Les locations de chambre chez l'habitant sont une possibilité pour se loger à moindres frais, par l'entremise d'agences ou "au noir".

## Les transports urbains

Dans le budget de la ville, ce poste représente 7,4 milliards de couronnes, soit presque la moitié. Trois lignes de métro (43,6 km) constituent la colonne vertébrale d'un maillage très serré de lignes de tramways et autobus (trolleybus pour la périphérie). Le nombre d'usagers par jour a diminué depuis 1991 (4,9 millions contre 3,4 millions en 1995), 39 % utilisent le métro, 31 % le tramway, 30 % l'autobus. Ce mode de transport assure 60 % des déplacements, la voiture y compris les véhicules utilitaires 40 %, soit une augmentation de 59 % de 1991 à 1995. La ville étant située dans une cuvette, la circulation des voitures entraîne une forte pollution en oxyde de carbone (à laquelle s'ajoute celle due au chauffage au charbon), au point que la municipalité l'a plusieurs fois interdite dans le centre, malgré les nombreuses zones piétonnières. Des travaux sont en cours pour le prolongement des lignes de métro et la construction d'une nouvelle. L'automatisation a été entreprise par Matra Transport. Des tunnels ont été percés pour améliorer le système circulaire à l'intérieur de la ville. Le tracé définitif de la grande ceinture (60 km, 2 milliards de couronnes) n'a toujours pas été adopté, la population étant hostile aux tracés proposés comportant notamment deux ponts sur la Vltava. Dix lignes de chemin de fer partent de Prague, qui possède sur son territoire 43 stations. L'extension de

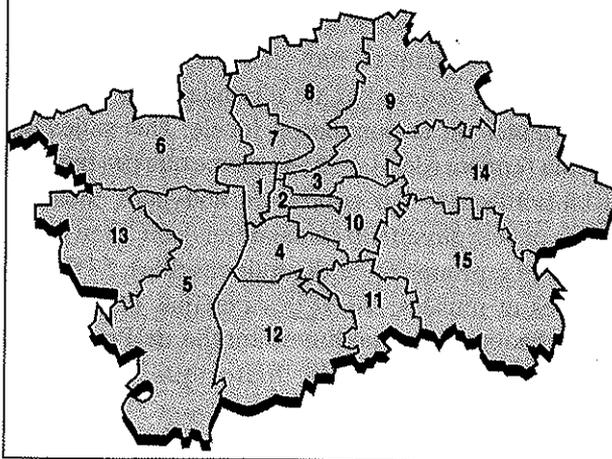
l'aéroport de Ruzine (4,6 millions de voyageurs par an) a été déclarée priorité absolue dans l'optique du désenclavement de Prague, également mal desservie par le chemin de fer et la route. La rénovation et l'extension du terminal ont été confiés à Bouygnes et British Aerospace. L'aéroport serait de plus connecté à une ligne de trains rapides reliant le centre de Prague à la ville sidérurgique de Kladno au nord-ouest.

### Les transports à Prague

Longueur totale du réseau de la voirie (km)	2 808
dont :	
- autoroute sur le territoire de la ville (km)	10
- autres voies rapides (km)	61
Nombre de véhicules à moteur	607 700
dont :	
- nombre de voitures particulières (v.p.)	507 600
Taux de motorisation (véhicules pour 1 000 habitants)	500
Taux d'automobilisation (v.p. pour 1 000 habitants)	418
Longueur du réseau du métro (exploitée) (km)	43,6
Longueur du réseau des tramways (depuis mai 1995) (km)	136,3
dont :	
- lignes de tramways sur le site propre (%)	51
Longueur du réseau des autobus des transports publics urbains (km)	653

Source : Quel rôle des institutions locales, nationales, internationales en Europe centrale et orientale, INRETS-DEST, Paradigme, 1996.

### Les quinze arrondissements de Prague





## L'administration de Prague et l'aménagement du territoire

La gestion administrative de la capitale est à deux niveaux. Les compétences se répartissent entre la mairie de Prague formée de 15 arrondissements et 57 districts. Le Conseil municipal de la capitale et les conseils des districts sont des organes élus tous les quatre ans lors d'élections séparées. Le maire est ensuite élu au suffrage indirect parmi les élus municipaux. Le Parti démocratique civique (ODS) a obtenu plus de 40 % des voix aux dernières élections municipales de décembre 1994 (soit 23 sièges sur 55) devant le parti communiste, l'Alliance démocratique civique et les indépendants. Le précédent maire, Jan Kukul, a été reconduit. Dans la plupart des districts, l'ODS domine également les conseils, ce qui fait de Prague un bastion décisif pour la politique menée par le Premier ministre, V. Klaus. La répartition des compétences entre la ville de Prague et ses districts relève des statuts de la ville. Le mode actuel de fonctionnement est caractérisé par une centralisation, notamment dans les domaines budgétaire et financier. Les relations entre les districts administratifs sont peu aisées du fait de grandes différences de taille entre les districts. Si 13 d'entre eux ont plus de 30 000 habitants, d'autres, notamment les communes rurales rattachées à Prague dans la décennie 1970, ont moins de 500 habitants. Toutes les tentatives de réorganisation de l'administration territoriale ont rencontré jusqu'à ce jour l'opposition des politiciens locaux.

Le dernier schéma d'aménagement du territoire a été adopté en 1986 ; depuis, le Bureau du développement de Prague est chargé d'en élaborer un nouveau, qui n'a encore fait l'objet que de

discussions. Il devrait être soumis au maire en 1997. Ses axes principaux : l'ouverture de Prague sur les pays voisins et certaines régions de la République tchèque. Près des deux tiers du territoire de la ville sont considérés comme zones stabilisées et relèvent des procédures habituelles en matière des décisions d'aménagement ; dans les zones dites "blanches", une nouvelle documentation complète d'aménagement doit obligatoirement précéder tout nouvel octroi de permis de construire. Cependant, le schéma d'aménagement ne régule pas le régime de construction et reconstruction dans les petites parcelles du centre-ville en particulier, où cela pose d'énormes problèmes. Aussi, les décisions les concernant dépendent-elles bien plus des souhaits et intérêts personnels des représentants politiques et de l'administration, que d'une vision d'ensemble de la partie la plus précieuse de la ville. Ainsi, des projets de construction d'immeubles de bureaux, de centres commerciaux et d'hôtels ont reçu des permis de construire souvent peu compatibles avec l'environnement et dénoncés par les architectes pragois. La dernière polémique en date concerne le restaurant "La Perle de Prague" au centre de la ville, sur les bords de la Vltava, bâtiment déconstructiviste formé d'un élément rond vertical surmonté d'une coupole métallique transparente et d'un autre, penché. Toutefois, une partie du patrimoine architectural du centre-ville reste heureusement protégée par le statut de Réserve du patrimoine de Prague (*Prazska pamatkova rezervace*) décrété en 1971. Treize monuments culturels et 1 400 autres édifices sont ainsi sous la protection de l'Etat ; plus d'un tiers sont sous son contrôle direct, pour les autres toute modification doit faire l'objet d'une expertise. Depuis 1993, la Réserve figure sur la liste des monuments classés par l'UNESCO.



### "Prague - Ville propre"

*Le projet "Prague - Ville propre", étudié par la Compagnie générale de chauffe (CGC), Gaz de France (GDF) et Charbonnages de France ingénierie, et approuvé par l'Assemblée des élus, et dont le contrat a été signé le 30 juin 1995 avec la ville de Prague, porte sur la rénovation, la modernisation et la gestion des installations du chauffage de la ville et comprend deux volets : le chauffage d'îlots et le chauffage individuel.*

*A terme, ce projet devrait permettre de diminuer de plus de 25 % l'énergie consommée pour le chauffage, actuellement très supérieure aux standards des pays ouest-européens, et de diminuer la pollution en réduisant des deux tiers l'émission de SO<sub>2</sub>, dues au charbon.*

*Le financement des travaux de rénovation sera assuré par une société d'investissement détenue par la ville de Prague (66 %) et la partie française (34 %). Le montage financier qui est assuré par la Prvni Mestska Banka (Première banque municipale) et un consortium bancaire comprenant la BNP-Dresdner Bank, l'ING Bank et la Commerzbank, comprend un emprunt obligations de 150 millions de couronnes sur quinze ans et un certain nombre d'autres emprunts obligataires. Dans un premier temps, la CGC et GDF ont fourni 50 millions de couronnes et la Prvni Mestska Banka une ligne de crédit de 150 millions de couronnes. Les premiers investissements vont permettre la réalisation d'une dizaine d'affaires prioritaires. La première étape du programme de modernisation devrait ensuite s'étendre sur trois ans et couvrir près de cent vingt installations pour un coût d'environ 1 milliard de couronnes (188 millions de francs).*

*À l'issue de cette première phase de travaux, la société CGC Ekoterm, détenue à 51 % par la partie française et à 49 % par la ville de Prague et la Prvni Mestska Banka, et chargée de l'entretien et de l'exploitation à long terme des installations thermiques, prévoit de contribuer sur dix ans à la rénovation et à la prise en charge de la gestion des équipements thermiques d'au moins 70 000 logements.*

*Source : Marchés Est-européens, n° 300, 12 décembre 1995.*

## ■ Aspects de la transition à Prague : dérégulation, privatisation, libéralisation des prix

Entre 1990 et 1994, l'Etat a peu à peu perdu en République tchèque son rôle régulateur, en même temps que la privatisation s'étendait à tous les secteurs d'activité et que les prix et loyers étaient libérés. À partir de 1995, tous les éléments sont en place pour que Prague retrouve des activités régulées normalement par le marché.

Désormais, l'ouverture de tout commerce, restaurant ou autre service n'est soumise qu'à une déclaration en mairie ; cette dernière dispose de trente jours pour s'y opposer éventuellement. En matière de logement, la suppression des Entreprises de gestion (PBH) a complètement modifié les pratiques, puisque l'entretien dont elles avaient la charge est désormais confié à de très nombreux prestataires de services privés et agences, qui gèrent désormais le parc immobilier, sauf dans certains arrondissements (Prague 3) qui ont conservé l'ancienne organisation centralisée. Les services liés aux transports urbains ont été privatisés de la même façon. Cette dérégulation n'a pas eu que des aspects positifs : ainsi, en l'absence d'un schéma directeur global, arbitraire, spéculations et passe-droits ont sévi

à Prague, en particulier dans l'immobilier. La privatisation du parc locatif et des immeubles communaux, la transformation des coopératives de logement sont à l'origine dans l'ensemble du pays d'un important transfert de propriété. À Prague particulièrement, les restitutions de biens immobiliers ont été très nombreuses, mais les informations disponibles sur ce phénomène sont parcellaires. Depuis 1993, à partir de la collecte d'informations dans les mairies d'arrondissement, on peut évaluer à 75 % environ les immeubles restitués par exemple dans Prague 1 et 2, 65 % dans Prague 7. Aujourd'hui, ces restitutions continuent à être le moteur principal du marché immobilier.

Dans le secteur commercial, de 1991 à 1993, plus de 2 500 magasins, ateliers, restaurants, hôtels ont été privatisés. Dans 80 % des cas, équipements et stocks étaient vendus, et les murs loués. Seuls donc 20 % des ventes aux enchères (réservées aux nationaux au premier tour) concernèrent la vente des murs et parfois du terrain. À Prague, la majorité des biens proposés furent vendus dès le premier tour, à des prix très différenciés, dans un rapport de 30 : 1, entre le centre et la périphérie. La grande privatisation des entreprises industrielles n'a pas eu d'effet à ce jour sur Prague. Par contre, les restructurations à venir auront sans doute un fort impact sur l'emploi et la main-d'oeuvre, qui risque de ne pouvoir se reporter sur d'autres secteurs d'activité. La transfor-

mation des coopératives de logement a quant à elle représenté un véritable casse-tête, s'agissant du transfert d'un droit d'usage locatif en un droit de propriété. Fin 1996, en raison de l'opacité de la loi et d'une réglementation différente, selon qu'il s'agissait de coopérateurs anciens ou nouveaux, seuls 10 % des transferts potentiels avaient été effectués.

Dans une première étape, les immeubles appartenant à l'Etat furent transférés aux communes, ce qui représenta pour elles de lourdes charges matérielles mais aussi politiquement sensibles concernant les hausses de loyers et les modes de privatisation. A Prague, la mairie possède ainsi la propriété de tous les logements communaux, dont la privatisation s'effectue selon un dispositif prévu par le Conseil municipal. Cependant, la gestion concrète en incombe aux 57 districts, tous différents tant par la taille, la population, la valeur des immeubles, et la couleur politique. Dans l'ensemble, les résultats escomptés n'ont pas été atteints.

## Loyers et prix du logement

Dès janvier 1991, une dérégulation des loyers a été entreprise, incomplète, puisqu'ils restent "encadrés". Ils représentent un bon indicateur de la croissance et du niveau de vie d'une grande ville, de même que le prix des terrains et des immeubles. Restitutions et libéralisation des prix ont fait exploser le marché immobilier à Prague, mais les informations sur le nombre de transactions ne sont pas accessibles. Seules les annonces d'offre de vente dans les journaux en donnent une indication partielle. Des immeubles de rapport peuvent se vendre de 1,5 mil-

lion à 20 millions de couronnes. Dans le centre, le prix du m<sup>2</sup> du terrain varie entre 70 000 et 100 000 couronnes, avec un maximum de 250 000 couronnes pour une parcelle située place de la République (Namesti Republiky), acquise par la Hypo Bank. A la périphérie, le prix du m<sup>2</sup> du terrain à bâtir oscille, selon l'état de la viabilisation, entre 500 et 2 000 couronnes (soit un rapport de 100 : 1 entre le centre et les quartiers extérieurs). Ces écarts de prix sont parmi les plus forts en Europe, et ne devraient être que conjoncturels, notamment avec la décentralisation des équipements commerciaux prévue par le prochain schéma d'aménagement. Avant 1995, les loyers des locaux commerciaux étaient réglementés, une directive établissant le prix du m<sup>2</sup> (sauf pour les firmes étrangères), ce qui permettait, grâce à des loyers bas, de favoriser le développement de certains quartiers. Depuis lors, ils sont totalement libres.

Dans le centre-ville touristique, les loyers commerciaux moyens atteignent entre 3 000 et 6 000 couronnes le m<sup>2</sup> par mois (300 à 700 à la périphérie), les bureaux équipés aux standards "internationaux", dans des immeubles neufs, 900 à 1 000 couronnes et dans les immeubles rénovés 700 à 900 couronnes. Quant aux entrepôts ou grandes surfaces commerciales, uniquement à la périphérie, ils sont loués environ 200 couronnes le m<sup>2</sup> par mois. Après une véritable explosion de 1991 à 1994, les prix se sont stabilisés à la baisse en 1995-1996, lorsque l'offre est devenue supérieure à la demande. Trois grands centres mixtes à activités administratives et commerciales ont été mis sur le marché en 1996 : Praha City Center, Myslbek et Darex. A la fin de cette même année, plus de 100 000 m<sup>2</sup> de surfaces de bureaux étaient louées à Prague. Les surfaces inférieures à 250 m<sup>2</sup> sont l'objet de 70 % des contrats.

Tableau 7  
Offre de bureaux à Prague, 1993-1997

	1993	1994	1995	1996	1997*
Neufs					
- nombre de m <sup>2</sup>	28 000	26 312	36 833	46 220	40 465
- projets	2	5	6	11	10
Rénovés					
- nombre de m <sup>2</sup>	18 709	58 007	67 557	42 991	75 957
- projets	11	34	39	22	21

\* Estimation à partir de la situation de novembre 1996.

Source : L. Sykora, I. Simonickova, *The development of commercial property markets in the context of transition : The Case of the Czech Republic and Prague*. *Energó, Journal of Transforming Economies and Societies*.

**Tableau 8**  
**Projets de développement de bureaux à Prague, 1995-1997 et surfaces commerciales**

Projets	Situation	Promoteur	M <sup>2</sup>	Disponibilité
Holan Centre	Prague 1	Immo Consult	7 500	Juillet 1995
Anglicka 20	Prague 2	Glockner	3 100	Juillet 1995
Krakovska 9	Prague 1	Ikano	3 000	Septembre 1995
Praha City Centre	Prague 1	EPD	18 000	Novembre 1995
<b>Total 1995</b>	--		31 600	--
Na Pankraci	Prague 4	Plan and Bau	3 300	Janvier 1996
Darex	Prague 1	UMB/PRO-Invest	5 000	Février 1996
Rasinovo Nabr.	Prague 2	NAT Nederlander	4 000	Février 1996
Myslpek	Prague 1	Myslpek	18 000	Novembre 1996
Gestin Centre	Prague 3	Gestin	1 200	Novembre 1996
<b>Total 1996</b>	--		31 500	--
Belehradska	Prague 2	Jack Millar	4 000	Janvier 1997
U Uranie	Prague 7	Vanguard	3 000	Janvier 1997

Source : SFIC International.

**Tableau 9**  
**Projets de développement de surfaces commerciales à Prague, 1994-1996**

Projets	Situation	M <sup>2</sup>	Disponibilité
Pavillion	Prague 2	3 500	Octobre 1994
Holan Centre	Prague 1	2 500	Mai 1995
Darex	Prague 1	2 300	Février 1996
Koruna Palace	Prague 1	5 000	Mars 1996
Myslpek	Prague 1	6 000	Décembre 1996
Alfa Building	Prague 1	2 000	Décembre 1996
<b>Total</b>	--	21 300	--

Source : SFIC International.



## **La résurrection des galeries et passages**

*Les célèbres galeries de Prague datent de la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, lorsque l'activité commerciale s'est étendue vers la Place Venceslas et la rue Na Prikope. Ces passages couverts, souvent reliés entre eux (Lucerna, Koruna, Cerna Ruze, Broadway, Alfa, Fenix, Pasaz u Novaku) étaient essentiellement commerciaux. D'autres ont été créés dans les années 20-30, dans le style "fonctionnaliste" (Adria, Jalta, Archa...). Après 1949, la plupart, attribuées à des institutions publiques, furent fermés, à l'exception de celles où étaient situées les entrées de théâtres ou cinémas. Elles furent réouvertes dans les années 80, et ont retrouvé aujourd'hui toutes leurs fonctions. Il en est de même pour les passages les plus "accessibles" ; la plupart, formant un véritable labyrinthe, restent invisibles pour ceux qui ne connaissent pas intimement la ville. (NDLR)*

S'agissant des loyers applicables aux logements, un consensus social s'est établi pour conserver une certaine réglementation. Près de 65 % des appartements de Prague y sont soumis ; y échappent les coopératives de logements, ceux loués par des étrangers et ceux construits sans l'aide de l'Etat après juillet 1993. Par ailleurs depuis 1995, le loyer est libre en cas de renouvellement du bail, quel que soit l'immeuble. La réglementation s'applique aux loyers nets (dont l'augmentation a néanmoins atteint 232 % entre 1990 et 1995) et non aux charges (+ 343 % en moyenne sur la même période). Trois éléments interviennent pour la révision annuelle des loyers : inflation, catégorie du quartier, choix de favoriser un quartier ou un autre, selon le plan d'aménagement urbain, et donc à la discrétion des autorités locales. En moyenne, un couple pragois jouissant de deux salaires dépense pour un appartement

de première catégorie environ 15 % de ses revenus pour se loger (les retraités : 25 %). Mais pour les revenus modestes, la charge est devenue très lourde : des aides au logement ont été créées pour aider les familles dont les revenus sont inférieurs au minimum vital  $\times 1,4$  (200 couronnes pour une personne, 260 pour deux, 350 au-delà). Mais la conjonction de la pénurie de logements à Prague et la réduction de la construction risque de faire éclater ce système à "deux vitesses" entre secteur réglementé et libre, la mairie anticipant en fait le départ vers la périphérie de la population à faibles revenus et les propriétaires faisant pression pour que les locataires acceptent des appartements "de transfert" pour ensuite pouvoir rénover et passer dans le secteur libre, les appartements étant alors souvent transformés en bureaux. La surface habitable dans le centre de Prague serait ainsi passée de 33 % en 1989 à 25 % en 1995.



### Entre protection du patrimoine et rentabilité

- *Le palais Adria, construit en 1924, pour le compte d'une maison d'assurance italienne dans un style "rondocubiste" mêlé de Renaissance, fait partie de la Réserve du Patrimoine. Deux théâtres célèbres (Laterna Magika et Divadlo Za Branou) continueront à y fonctionner, mais la mairie de Prague a décidé de le rentabiliser et donc de le rénover, tout en protégeant une façade détériorée par les goudrons et poussières de charbon. L'atrium intérieur a été surélevé pour augmenter la surface commercialisable, de même que la partie souterraine.*
- *La transformation de la Slovansky Dum (Maison slave), ensemble classé, oppose la mairie de Prague, les architectes, les conservateurs du patrimoine et les professionnels de l'immobilier, les uns voulant lui conserver la fonction culturelle qu'elle avait jusque-là et simplement la rénover, les autres la transformer totalement en hôtel et appartements de luxe, centre commercial et de bureaux, casino et salles de jeux, restaurants, garages en sous-sol. Les seuls points d'accord obtenus jusque-là sont que l'ensemble restera propriété municipale, mais sa gestion confiée à une société indépendante. (NDLR)*

Pour éviter cette dichotomie entre un centre en suractivité et une périphérie sous-équipée et en voie de désindustrialisation, des quartiers ouvriers comme Smichov et Karlín sont en voie de réhabilitation, de nouvelles roades et périphériques sont en projet ainsi que la construction de grandes surfaces commerciales à la limite de Prague, comme Ikea, les meubles Walter, le centre commercial Praha-West près de l'autoroute allant à Plzeň, et celui situé au sud-est,

sur la route vers Brno. Par ailleurs, une nouvelle ligne de métro devrait être construite et celles qui existent seront prolongées. Mais la surchauffe du centre, désormais réservé à une population aisée, aux touristes et aux sièges de banques et d'entreprises, semble inévitable, Prague retrouvant ainsi la structure économique et sociale qui était la sienne avant 1940.

### Bibliographie :

- . J. Blazek, "Nove institucionalni ramce ekonomiky a regionalni rozvoj : velke firmy a sektor progresivnich vyrobnich sluzeb", in M. Hampl et al., *Geograficka organizace spolecnosti a transformacni procesy v Ceske Republice*, pp. 303-314, Prague, Université Charles, 1996.
- . J. Hruza, B. Borovicka, *Praha, 1000 let stavby mesta*, Panorama, Prague, 1983.
- . D. Drbohlav, L. Sykora (1996), *Gateway cities in the process of regional integration in Central and Eastern Europe : the case of Prague*, Paper prepared for WIFO-OECD, Seminar in Vienna, February 1996.
- . V. Duke, "The cold draught of privatisation : a case study of small scale privatisation in Prague", *Regions* (Newsletter of the Regional Studies Association), 1993.
- . M. Eskinasi, "Transforming Prague : a step over the threshold ?" (A study of privatization, housing and urban renewal in a city in transition), *MA Thesis*, Planologisch en Demografisch Instituut, Universiteit van Amsterdam, 1994.
- . M. Eskinasi, "Changing housing policy and its consequences : the Prague case", *Housing Studies*, 10 (3), pp. 383-398, 1995.
- . P. Machonin, "Social and political transformation in the Czech Republic", *Czech Sociological Review*, 2 (1), pp. 71-87, 1994.
- . P. Mateju, J. Vecernik, H. Jerabek, "Social structure, spatial structure and problems of urban research : the example of Prague", *International Journal of Urban and Regional Research*, 3 (2), pp. 181-202, 1979.
- . J. Moscheles, "The demographic, social and economic regions of Greater Prague", *Geographical Review*, 27, pp. 414-429, 1937.
- . MSS, *Numeri Pragensis*, Praha, Mestska statisticka sprava, 1995.
- . J. Musil, "The development of Prague's ecological structure", in : R.E. Pahl, ed., *Readings in Urban Sociology*, Oxford, Pergamon Press, pp. 232-259, 1968.
- . J. Musil, "Changing urban systems in post-communist societies in Central Europe : analysis and prediction", *Urban Studies*, 30 (6), pp. 899-905, 1993.
- . L. Sykora, "Local urban restructuring as a mirror of globalization processes : Prague in 1990s", *Urban Studies*, 31 (7), pp. 1149-1166, 1994.
- . L. Sykora, "Prague", in J. Berry and S. McGreal, eds., *European cities, planning systems and property markets*, London, E & FN Spon, pp. 321-344, 1995.
- . L. Sykora, "Economic and social restructuring and gentrification in Prague", *Acta Facultatis Rerum Naturalium Universitatis Comenianae*, Geographica n° 37, pp. 71-81, 1996.
- . L. Sykora, "Transformace fyzickeho a socialniho prostredi Prahy", in : M. Hampl et al., *Geograficka organizace spolecnosti a transformacni procesy v Ceske republice*, Prague, Faculté des sciences, Université Charles, 1996.
- . L. Sykora, "The Czech Republic", in P. Balchin, ed., *Housing Policy in Europe*, London, Routledge, pp. 272-288, 1996.
- . L. Sykora, I. Simonickova, "From totalitarian urban managerialism to a liberalized real estate market : Prague's transformations in the early 1990s", in : M. Barlow, P. Dostal and M. Hampl, eds., *Development and Administration of Prague*, Amsterdam, Institut voor Sociale Geografie, Universiteit van Amsterdam, pp. 47-72, 1994.
- . L. Sykora, I. Simonickova, "The development of commercial property markets in the context of transition from command to market economy : the case of the Czech Republic and Prague", *EMERGO - Journal of Transforming Economies and Societies* (forthcoming), 1996.
- . L. Sykora, V. Stepanek, "Prague", *Cities*, 9 (2), pp. 91-100, 1992.
- . G. Tkac, "Socialne prstorove aspekty soucasne kultury v Praze", *Magisterska prace*, Faculté des sciences de l'Université Charles, 1996.
- . *Data o dopravě v Praze*, 1995, Prague, Institut d'ingénierie des transports (UDI), 1996.

### Signalé par la rédaction :

- . A. Ripellino, *Praga magica*, Paris, Plon, 1993.
- . L. Delberghe, *Prague, le défi de la transition démocratique. Habitat et société après le communisme*. Mémoire de fin d'études. J.P. Bendy. Séminaire "Capitales et métropoles d'Europe centrale et du Proche-Orient", Université P. Mendès-France, IEP Grenoble, 1995.
- . "Questions urbaines : Prague et ses nouveaux quartiers", *Cahiers du CEFRES*, (7) juin 1994, Prague.
- . J. Blaha, "Le tissu industriel tchèque", *Le courrier des pays de l'Est*, n° 404, novembre 1995.
- . "Les transports urbains à Prague", in *Quel rôle des institutions locales, nationales, internationales en Europe centrale et orientale*, INREST, DEST, Paradigme, 1996.
- . "Prague, capitale tchèque", in *Fragments d'Europe*, Fayard, Paris, 1993.
- . *Prague*, sous la direction de X. Galmiche et P. Kral, éditions Autrement, Paris, 1990.
- . P. Kral, *Prague*, "Des villes", éditions du Champ Vallon, Paris, 1987.
- . L. et X. de Coster, *14 promenades dans Prague*, éditions Universitaires, Paris, 1988.

# le courrier des pays de l'Est

## Une Europe centrale et orientale en mouvement

- **Timide percée  
des régions françaises**
- **Prague**
- **Des agricultures  
en restructuration**
- **Reconversion  
des industries aéronautiques**

La **documentation** Française



## Une Europe centrale et orientale en mouvement

- **La coopération économique des régions françaises avec les PECO** p. 3  
 Carte - Le commerce des régions françaises avec les PECO p. 8  
 Annexe - Exportations, importations et solde commercial des 21 régions françaises avec les pays d'Europe centrale et orientale p. 21  
*Céline Bayou*
- Prague : mutations économiques et sociales** p. 24  
 Cartes - Le centre historique p. 31. Les quinze arrondissements p. 32  
 Prague p. 33  
*Ludek Sykora*
- Structures agricoles : une transformation inachevée** p. 40  
*Edith Lhomel*
- L'illusoire compétitivité agricole des PECO : vers l'élargissement des exportations de l'Union européenne** p. 51  
*Alain Pouliquen*
- L'industrie aéronautique** p. 57  
 Annexes - 1. La "grande braderie" des aéronefs de l'ère soviétique  
 2. Appareils et équipements des armées de l'air d'Europe centrale et orientale  
 3. Stocks 1996 et plafonds 1997 des forces aériennes de l'ex-Yougoslavie  
*Jaroslav Blaha*
- **hommage**
- La mort de l'académicien russe Stanislav Chataline** p. 80  
*Michèle Kahn*
- **Iu**
- CEDIMES* Conjoncture 1997. Bilan économique, politique et social du monde *J.F. Soulet* Histoire comparée des Etats communistes de 1945 à nos jours *V.Y. Ghebali* L'OSCE dans l'Europe post-communiste, 1990-1996 *D. Gros, A. Steinherr* Winds of change. Economic Transition in Central and Eastern Europe *J. Le Cacheux* Europe, la nouvelle vague. Perspectives économiques de l'élargissement *L'aquarium* Le communisme et après... *Ed. Ray Abrahams* After Socialism. Land reform and social change in Eastern Europe *J. Szavai* La Hongrie p. 82
- livres reçus au Ceducee** p. 84
- agenda** Régions de Russie, 27 mai 1997, Sénat, Paris p. 86
- **résumés des articles en anglais / abstracts** p. 87

Erratum - A propos du titre de l'auteur et du chapeau de présentation de l'article de Bertrand Savoye : "L'essor des micro-entreprises dans les PECO", *Le courrier des pays de l'Est*, n° 413, octobre 1996, p. 52

- L'auteur de cet article se prénomme Bertrand et non Bernard, comme indiqué par erreur.
- Le chapeau introductif a omis de mentionner la "très grande dispersion des performances en matière financière" des micro-entreprises enquêtées par l'auteur. Comme ne l'indiquait pas ce chapeau, ces entreprises sont soucieuses de rester dans la légalité et "montrent leur volonté d'exercer leur activité dans un cadre légal... même si elles ne respectent pas l'ensemble des réglementations fiscales et sociales".